

**gemeente noordoostpolder**

**bestemmingsplan landelijk gebied 2004**



**AMER**  
ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING



gemeente noordoostpolder

bestemmingsplan landelijk gebied 2004

toelichting  
voorschriften  
plankaart

*vastgesteld d.d. 29 september 2005*  
*goedgekeurd d.d. ....*



ZONNEHOF 43 3811 ND AMERSFOORT  
TEL 033 - 462 16 23 FAX 033 - 465 18 11  
E bureau@amer.nl W www.amer.nl

**RUIMTELIJKE ORDENING**

84-101  
13 oktober 2005



toelichting



|          |                                                                           |            |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                          | <b>1</b>   |
| 1.1      | Waarom een nieuw bestemmingsplan?                                         | 1          |
| 1.2      | Begrenzing van het plangebied                                             | 1          |
| 1.3      | Opbouw van het plan                                                       | 3          |
| 1.4      | Werkwijze en organisatie                                                  | 3          |
| 1.5      | Gevolgte procedure                                                        | 4          |
| <b>2</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                                       | <b>7</b>   |
| 2.1      | Rijksbeleid                                                               | 7          |
| 2.2      | Provinciaal en regionaal beleid                                           | 13         |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid                                                       | 16         |
| <b>3</b> | <b>FUNCTIONELE ANALYSE NOORDOOSTPOLDER</b>                                | <b>21</b>  |
| 3.1      | Bodem en geomorfologie                                                    | 21         |
| 3.2      | Water                                                                     | 25         |
| 3.3      | Natuur                                                                    | 30         |
| 3.4      | Landschap                                                                 | 39         |
| 3.5      | Cultuurhistorie                                                           | 41         |
| 3.6      | Landbouw                                                                  | 47         |
| 3.7      | Wonen en niet-agrarische bedrijven                                        | 53         |
| 3.8      | Recreatie                                                                 | 55         |
| 3.9      | Infrastructuur                                                            | 59         |
| 3.10     | Milieu                                                                    | 63         |
| <b>4</b> | <b>GEBIEDSVISIE VOOR HET LANDELIJK GEBIED</b>                             | <b>67</b>  |
| 4.1      | Inleiding                                                                 | 67         |
| 4.2      | Integrale gebiedsvisie voor het landelijk gebied                          | 67         |
| 4.3      | Relatie met de Beleidsvisie landelijk gebied en de Toekomstvisie 2030     | 75         |
| <b>5</b> | <b>HOOFDLIJNEN VAN DE JURIDISCHE REGELING</b>                             | <b>77</b>  |
| 5.1      | Uitgangspunt juridische opzet: duidelijk en flexibel                      | 77         |
| 5.2      | Hoofdopzet plansystematiek voor de agrarische gebieden                    | 79         |
| 5.2.1    | Eén agrarische bestemming                                                 | 79         |
| 5.2.2    | Hoofdlijnen van de agrarische bestemmingsregelingen                       | 81         |
| 5.2.3    | Systeem bebouwingsvlakken en vergroting daarvan                           | 83         |
| 5.2.4    | Intensieve veehouderij                                                    | 86         |
| 5.2.5    | Glastuinbouw                                                              | 87         |
| 5.2.6    | Geen nieuwe bebouwingsvlakken                                             | 88         |
| 5.2.7    | Regeling agrarische bedrijfswoningen                                      | 88         |
| 5.2.8    | Geen nieuwe tweede agrarische bedrijfswoningen                            | 89         |
| 5.2.9    | Tweede niet-agrarische takken op agrarische bedrijven                     | 89         |
| 5.2.10   | Aanlegvergunningen                                                        | 92         |
| 5.3      | Natuur, bos, water en cultuurhistorie                                     | 94         |
| 5.3.1    | Natuur- en bosbestemmingen                                                | 94         |
| 5.3.2    | Water                                                                     | 96         |
| 5.3.3    | Cultuurhistorische bestemmingen                                           | 97         |
| 5.4      | Wonen                                                                     | 100        |
| 5.5      | Bedrijven, Horeca, Detailhandel en Nutsvoorzieningen                      | 101        |
| 5.6      | Recreatie                                                                 | 104        |
| 5.7      | Infrastructuur                                                            | 105        |
| 5.8      | Overige bepalingen                                                        | 107        |
| 5.9      | Mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen | 109        |
| 5.10     | Handhavingsaspecten van het bestemmingsplan                               | 111        |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                                                    | <b>115</b> |



## 1 INLEIDING

### 1.1 Waarom een nieuw bestemmingsplan?

De gemeente Noordoostpolder heeft besloten om voor het buitengebied een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen. Het geldende bestemmingsplan buitengebied is vastgesteld door de raad op 24 maart 1977. Gedeputeerde Staten van Overijssel; hebben het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd op 6 juni 1978. De beslissing van de Kroon (gedeeltelijke onthouding goedkeuring) is van 24 maart 1983. De correctieve herziening voor dit bestemmingsplan landelijk gebied op grond van artikel 30 WRO is goedgekeurd op 29 januari 1987.

Formeel dient het bestemmingsplan elke 10 jaar integraal te worden herzien. Alleen al om die reden is een nieuw bestemmingsplan buitengebied gewenst. Actualisering van het bestemmingsplan moet er toe leiden dat niet alleen een actueel, maar ook flexibel en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan ontstaat, dat zoveel mogelijk inspeelt op de toekomstige ontwikkelingen.

Tevens dient het bestemmingsplan geactualiseerd te worden vanwege veranderde opvattingen en gewijzigde wetgeving en om de vele partiële herzieningen te verwerken in een nieuw plan. Daarnaast heeft de provincie Flevoland met het Omgevingsplan nieuw ruimtelijk relevant beleid geformuleerd. Dit beleid krijgt in het bestemmingsplan een vertaling.

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is tweeledig:

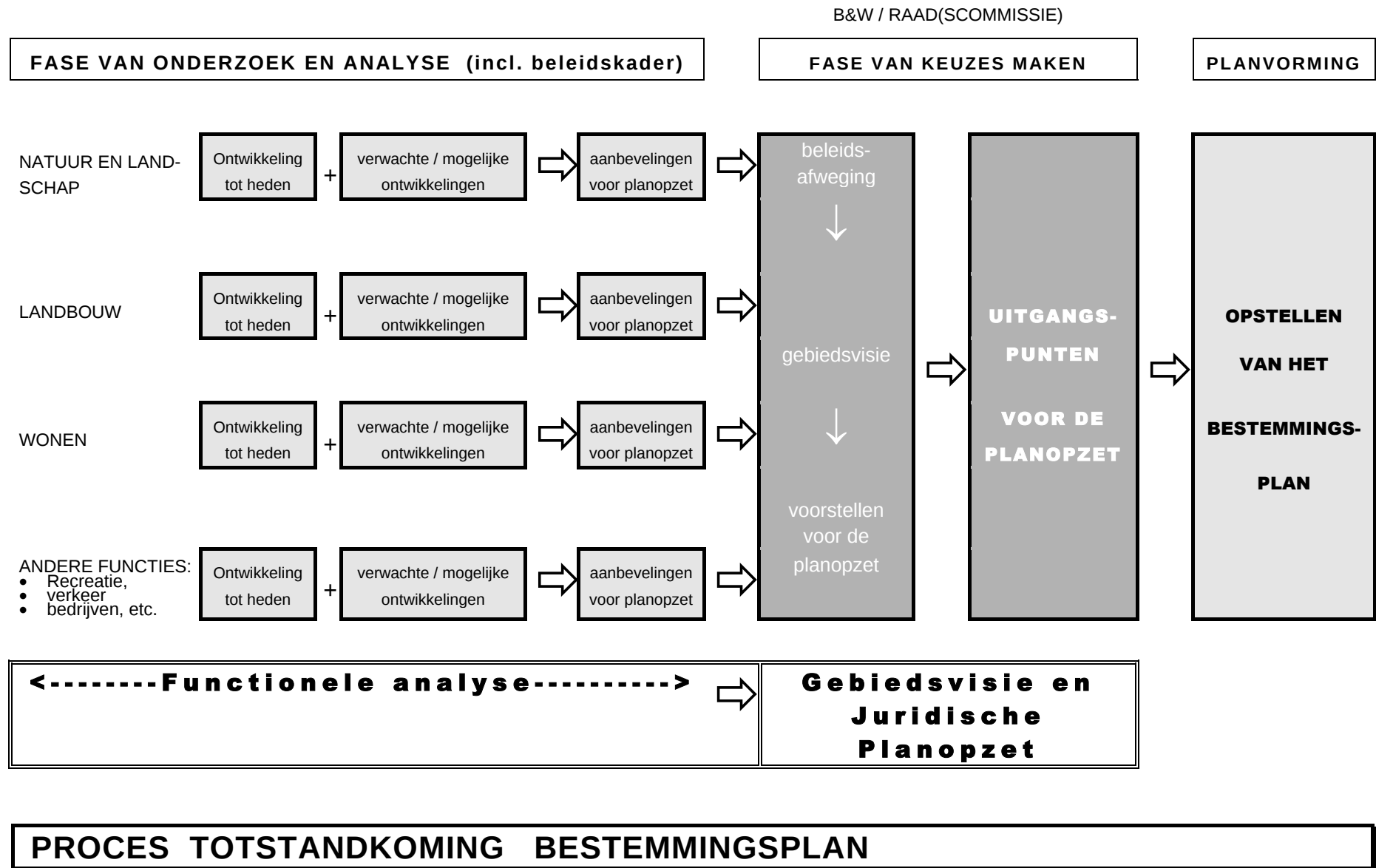
- het opstellen van een actueel juridisch kader;
- het bewaken en aansturen van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

### 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan buitengebied beslaat het gehele landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder, met uitzondering van de stedelijke gebieden, enkele gebiedsdelen waar reeds een bestemmingsplan voor is opgesteld en de gebiedsdelen waar een bestemmingsplan in voorbereiding is. De gebieden die daarom buiten het plangebied worden gelaten zijn met name:

- Het grootste deel van het IJsselmeer behorende bij de gemeente Noordoostpolder; hiervoor is een intergemeentelijk bestemmingsplan IJsselmeer opgesteld;
- Recreatiezwaartepunt Schokkerhaven;
- Bedrijventerrein De Munt II, fase II bij Emmeloord;
- Verblijfsrecreatiepark Eigen wijze aan het Schoterpad.

Tevens is het bestaande windturbinepark aan de Westermeerdijk buiten het plangebied gelaten, aangezien er plannen bestaan voor renovatie van dit park.



### 1.3 Opbouw van het plan

In het buitengebied gaat het met name om te komen tot een afweging van de verschillende belangen, die daar aan de orde zijn. Soms is er sprake van tegenstrijdige belangen. Dat betekent dat er keuzes gemaakt zullen moeten worden. Het is daarom belangrijk om deze afweging en keuze duidelijk te presenteren.

Het spreekt voor zich dat in de diverse hoofdstukken het relevante rijks- en provinciale beleid als basis heeft gediend. In **hoofdstuk 2** is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden, zoals opgenomen in diverse nota's en plannen.

In deze toelichting is gekozen voor een systeem, waarin eerst, in **hoofdstuk 3** de resultaten van het uitgevoerde onderzoek per thema (landbouw, natuur en landschap, recreatie etc.) zijn weergegeven. Daarbij worden telkenmale aanbevelingen voor het beleid geformuleerd vanuit dat thema, nog niet afgewogen tegenover andere sectorale belangen. Niet alle aanbevelingen kunnen zonder meer in het juridische plan worden verwerkt. Soms omdat de reikwijdte van het bestemmingsplan dat niet toestaat (jurisprudentie), soms omdat andere beleidsinstrumenten daarvoor meer geëigend zijn en tenslotte omdat sommige aanbevelingen strijdig zijn met aanbevelingen vanuit één van de andere thema's.

Uiteraard zal niet iedere aanbeveling voor elke functie vertaald kunnen worden naar het bestemmingsplan, er zal een belangenafweging gemaakt moeten worden. Deze belangenafweging vindt plaats in **hoofdstuk 4** aan de hand van een integrale gebiedsvisie voor het buitengebied, die vanzelfsprekend is afgeleid van Beleidsvisie landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder (2002).

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Op basis van de in hoofdstuk 3 geformuleerde aanbevelingen per functie en de afweging tussen die verschillende aanbevelingen in de gebiedsvisie, worden in **hoofdstuk 5** voorstellen gedaan voor de te kiezen bestemmingen met bijbehorende regeling.

**Hoofdstuk 6** behandelt tenslotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin is aangegeven hoe is omgegaan met de gevolgde inspraakprocedure en het art. 10 Bro-overleg.

### 1.4 Werkwijze en organisatie

Voor een goede sturing en begeleiding van het planproces zijn drie overleggroepen geformeerd.

De ambtelijke **projectgroep** wordt gevormd door dhr. J.H. Timmerman, dhr. R. van den Belt, mevr. M. Duiven en Amer Adviseurs.

De inhoudelijke voorbereiding van het bestemmingsplan vindt plaats in een **werkgroep** waarin verschillende gemeentelijke afdelingen zijn vertegenwoordigd:

- bureau ruimtelijke ordening: dhr. J.H. Timmerman (voorzitter), dhr. R. van den Belt, mevr. M. Duiven, dhr. J. Korterink;
- bureau bouw- en woningtoezicht: dhr. E. Leemhuis;
- bureau milieu: dhr. P. Musters;

- afdeling bouwkunde en groenvoorzieningen: dhr. H. de Vries;
- afdeling weg- en waterbouw: dhr. R. Cramer;
- afdeling welzijn, onderwijs, sport en recreatie: dhr. H. Wardenier.

Om er voor te zorgen dat het nieuwe bestemmingsplan ook “in het veld” op voldoende steun kan rekenen, is een **klankbordgroep** in het leven geroepen. In deze klankbordgroep zitten vertegenwoordigers van de meeste bij het buitengebied betrokken lokale/regionale belangenorganisaties:

- Waterschap Zuiderzeeland;
- Noordelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (NLTO);
- Stichting Flevolandschap;
- Milieu Federatie Flevoland;
- Vereniging Natuurmonumenten;
- Milieuraad Noordoostpolder;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland;
- Bedrijfskring Noordelijk Flevoland;
- Het Oversticht;
- Dorpsverenigingen Noordoostpolder.

Doel van de klankbordgroep is niet dat zij het plan maken of daar over mogen besluiten, maar wel dat in een vroeg stadium rekening kan worden gehouden met in het veld levende wensen, eisen, informatie. Door serieus met deze groep en zijn bijdrage om te gaan wordt een positief draagvlak geschapen en komen de echte knelpunten en keuzepunten eerder boven tafel.

Door, onder andere in de klankbordgroep, het Waterschap Zuiderzeeland vroegtijdig te betrekken in het planproces –conform de verplichte Watertoets- wordt in een vroeg stadium rekening gehouden met de wensen en eisen met betrekking tot het thema water.

## 1.5 Gevolgde procedure

In het afgebeelde planschema op bladzijde 2 is in grote lijnen aangegeven welke werkwijze voor het proces van planvorming van een bestemmingsplan buitengebied gehanteerd wordt.

In het geval van de gemeente Noordoostpolder was al het nodige voorwerk verricht. Met name is van belang dat er al een volwaardige beleidsvisie landelijk gebied lag, waarin de uitgangspunten en beleidsdoelstellingen voor het gebied zijn vastgelegd.

Op basis daarvan is een **gebiedsvisie en juridische planopzet** gemaakt, als nadere uitwerking van de door de gemeente opgestelde beleidsvisie landelijk gebied (2002).

Deze gebiedsvisie en juridische planopzet is uitvoerig besproken met de project-, werk en klankbordgroep. Ook is het stuk afzonderlijk overlegd met de medewerkers van bouw- en woningtoezicht, die uiteindelijk met het plan zullen moeten werken bij de concrete plantoetsing. Verder zijn belangrijke onderdelen uit de gebiedsvisie en juridische planopzet besproken met het college van B&W en de raadscommissie.

Daarnaast is een **analyse per functie** opgesteld (incl. het beleidskader) ter nadere onderbouwing van de visie en de planopzet.

Tegelijkertijd is de zogenaamde **nulinventarisatie** uitgevoerd. Dit om gedetailleerd in beeld te krijgen welke functies er op de verschillende bebouwde percelen in het buitengebied aanwezig zijn. Daartoe zijn per deelgebied workshops gehouden, die door AmerAdviseurs zijn voorbereid. Deze voorbereiding hield in, dat per perceel allerlei voorhanden zijnde gegevens in een database op een rij zijn gezet. Daarbij is gebruik gemaakt van:

- het geldende bestemmingsplan
- vastgestelde partiële herzieningen en wijzigingsplannen
- de lijst van milieuvergunningen
- de lijst van bedrijfsactiviteiten van de Kamer van Koophandel
- objectgegevens vanuit de inventarisatie in het kader van de WOZ
- aanwezige handhavingslijsten

Door alle beschikbare informatie naast elkaar te leggen in een database, ontstaat een goed beeld van percelen, waarmee weinig aan de hand is (de gegevens wijzen in dezelfde richting) en de percelen waar in het kader van de inventarisatie zorgvuldig naar gekeken zou moeten worden (de gegevens spreken elkaar tegen of roepen vragen op). Aldus zijn keuzes gemaakt voor de te kiezen bestemming, zijn nadere inventarisaties uitgevoerd en zijn handhavingsacties afgesproken.

Zowel de gebiedsvisie en juridische planopzet, als de nulinventarisatie zijn vervolgens de basis geweest voor het opstellen van een **voorontwerp-bestemmingsplan** met kaarten, voorschriften en een toelichting. De tekst van de functionele analyse en de gebiedsvisie en juridische planopzet vormen daarbij in belangrijke mate de toelichting en deze is waar nodig aangevuld.

Het concept-bestemmingsplan is uiteraard weer besproken met de project-, werk en klankbordgroep.

Na behandeling van het voorontwerp-bestemmingsplan in B&W en de raadscommissie is het plan in de inspraak gebracht en voorgelegd aan diverse instanties in het kader van het overleg ex artikel 10 B.r.o.

In de periode van november 2003 tot februari 2004 is het plan op uitgebreide wijze voor inspraak vrijgegeven. Daartoe zijn 6 inspraakavonden gehouden met aansluitend 11 inloopmiddagen.

De resultaten van de gehouden inspraak en het overleg met instanties zijn daarna in een aparte commentaarnota verwoord. Op basis van deze commentaarnota is het voorontwerp-bestemmingsplan vervolgens weer aangepast. Het resulterende ontwerp-bestemmingsplan is vervolgens in oktober/november 2004 ter inzage gelegd in het kader van de procedure ex artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ook in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn er weer aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 29 september 2005 door de raad gewijzigd vastgesteld.



## 2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan buitengebied op rijks-, provinciaal- en lokaal niveau.

### 2.1 Rijksbeleid

#### ***Nota Ruimte, PKB deel 3/ 2004***

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor het plangebied zijn daarnaast de volgende specifieke onderwerpen van belang:

#### *Wonen en werken*

De komende jaren zal in het buitengebied het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Hoe hiermee om dient te worden gegaan wordt overgelaten aan de provincies. Zij moeten de kaders hiervoor vaststellen. Hierbij dient onder andere aandacht te zijn voor:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: deze vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige activiteiten en bedrijvigheid.
- Nieuwbouw in het buitengebied: naast sloop of hergebruik van bestaande bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden d.m.v. 'rood voor groen', 'rood voor blauw' of het creëren van landgoederen/-buitenplaatsen.

#### *Natuur en landschap*

In het plangebied liggen enkele gebieden welke liggen binnen de netto begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS bestaat uit de door de provincies netto begrensde gebieden die worden gekenmerkt als o.a. bestaande en nieuwe bos- en natuurgebieden. De concrete uitvoering ligt bij de provincies en de EHS moet in 2018 gerealiseerd zijn. Binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien deze wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van groot openbaar belang.

Het plangebied ligt niet binnen een nationaal landschap.

### *Toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte*

Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet onvoldoende (zowel kwalitatief als kwantitatief) aan de recreatiewensen van onze samenleving.

De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Van belang hierbij is het segment van de extensieve, op de beleving van natuur en landschap gerichte recreatie. Met name voor deze vorm van recreatie dient de publieke toegankelijkheid van het landelijk gebied te worden vergroot, door middel van de aanleg van wandel-, fiets- en ruitersporen, vooral in landbouw- en natuurgebieden.

### *Toegankelijkheid en bereikbaarheid*

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte moeten worden verbeterd en vergroot, zowel door het wandel-, fiets- en waterrecreatienetwerk te vergroten als door belemmeringen weg te nemen. Het rijk stimuleert provincies om samen met waterschappen en andere grondeigenaren lijnvormige elementen, zoals dijken, oevers en bossages, toegankelijker te maken voor wandelen, fietsen en varen (waterrecreatie). Tevens worden provincies gestimuleerd om de toegankelijkheid van natuurgebieden en landbouwgrond verder te vergroten.

### *Waterkeringen*

Vooruitlopend op mogelijke versterking van de primaire waterkeringen wordt in principe geen uitbreiding van bestaande bebouwing toegestaan in een zone van 100 m binnendijs en 175 m buitendijs. Hiervan zijn windturbines uitgesloten.

### **Nota Belvédère/ 1999**

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen het ruimtelijk beleid en de cultuurhistorie aangeduid. De doelstelling met betrekking tot het ruimtelijke beleid luidt: het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit, in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. Daarvoor worden een vijftal richtingen aangegeven, waaronder:

- vroegtijdige en volwaardige afweging
- volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij planologische procedures en planvormingsprocessen

Verder worden de, verspreid over heel Nederland, meest waardevolle cultuurhistorische gebieden aangegeven, de zogenoemde Belvédèregebieden. Daar geldt een speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten (fysieke dragers).

In het plangebied ligt het Belvédèregebied Noordoostpolder-Urk. Hierin is het voormalige eiland Schokland als zelfstandig element opgenomen. In de Nota wordt onderstreept dat het gebied een duidelijk voorbeeld is van een rationeel vormgegeven landschap uit de 20<sup>e</sup> eeuw. Schokland en omgeving is door UNESCO geplaatst op de lijst werelderfgoederen. De rest van de Noordoostpolder is geplaatst (voordracht) op de voorlopige lijst van werelderfgoederen van Nederland. Deze cultuurhistorische identiteit dient in stand gehouden te worden door planologische bescherming via het omgevingsplan Flevoland, het bestemmingsplan en overige beleidsplannen van provincie en gemeente. Er dient een onderzoek te komen naar de voorwaarden, de termijn en de wijze waarop kan worden gekomen tot voordracht voor UNESCO, daarbij rekening houdend met de belangen van de gemeente Noordoostpolder.

Voor de cultuurhistorische identiteit is de voorgestelde beleidsstrategie het inspelen op bestaande ontwikkelingen, grootschalige infrastructuur, glastuinbouw, kleinschalige verstedelijking en het voortzetten van de gebiedsgerichte aanpak op provinciaal niveau voor Schokland.

#### ***Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw/ 2000***

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'waterbeleid in de 21<sup>ste</sup> eeuw' is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Water zal, meer dan nu, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. In de 'Startovereenkomst waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw' is daarom overeengekomen dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dienen te bevatten en aan een watertoets zullen worden onderworpen. Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer beter zal verlopen.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Één van de art.10 Bro-partners in het bestemmingsplanproces is het waterschap Zuiderzeeland. Door onder andere het waterschap vroegtijdig te betrekken in het planproces wordt voldaan aan één van de eisen van de watertoets.

#### ***Vierde Nota Waterhuishouding/ 1998***

In deze nota is het vergroten van de veerkracht van watersystemen een belangrijk thema. Het beleid uit de derde nota waterhuishouding, met als sleutelbegrippen integraal waterbeheer en watersysteembenadering, zal worden voortgezet en aangevuld. Daarnaast dienen waterhuishouding, ruimtelijke ordening en natuur- en milieubeleid op elkaar afgestemd te worden. Ingezet wordt op een meer op hydrologische en ecologische aspecten gebaseerde planning. Ecologie en hydrologie vormen mede een ordenend principe bij de toekenning van functies. Voorts geeft de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) aan dat in het IJsselmeer, in het kader van het streven naar duurzame veiligheid, waar mogelijk de vooroevers worden verondiept. Deze nieuwe oevers komen voor de huidige oevers te liggen en bieden tevens nieuwe mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Dijkverhoging c.q. vooroevervorming is aan de orde in het Ketelmeer, nabij Schokkerhaven tot aan de Ketelbrug. Tevens spelen de ontwikkelingen omtrent het realiseren en versterken van de EHS en natte natuurgebieden met recreatiemogelijkheden een rol in de Noordoostpolder.

#### ***Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21<sup>ste</sup> eeuw/ 2000***

Het kabinet geeft in de nota aan dat het natuurbeleid op de goede weg is, maar dat werkelijke realisatie van gestelde doelen en benutten van kansen een forse extra inzet vergen.

Het kabinet kiest tevens voor een verbreding van het beleid en ziet het als een belangrijke opgave om de samenleving bij het natuurbeleid te betrekken. De inhoudelijke ambities van het natuurbeleid zijn in vijf perspectieven uitgewerkt. Hiervan zijn er drie van belang voor het plangebied:

- Nederland Groot(s)-Natuurlijk (Het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur);
- Nederland Nat-Natuurlijk (Het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur);
- Nederland Landelijk-Natuurlijk (Het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en het beter benutten van biologische diversiteit binnen de productiesystemen).

Het uitwerken van deze perspectieven en de ambities die daarin besloten liggen zijn uitgewerkt in de vorm van wervende (streef)beelden voor het jaar 2010 (met een doorkijk naar 2020).

De perspectieven dragen tezamen bij aan:

- Versterking van de Ecologische Hoofdstructuur (natter, verbinden, vergroten).
- Versterking van de landschappelijke identiteit (krachtiger, groener).
- Versterking van duurzaam gebruik en behoud van biodiversiteit (grensoverschrijdend, verantwoord omgaan met essentiële voorraden).

### ***EG-Vogelrichtlijn/ 1979***

De Vogelrichtlijn is een Europese richtlijn. Zij is in 1979 vastgesteld door de Raad van Europese Gemeenschappen en heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild voorkomende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese Unie. De Vogelrichtlijn bestaat uit twee delen: een deel gaat over soortbescherming. Dat deel is reeds geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet (2002). Het tweede deel gaat over gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming is voor een deel geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. In de wijziging van de Natuurbeschermingswet wordt de bescherming van de gebieden verder uitgewerkt.

In het plangebied zijn het IJsselmeer, Ketelmeer en Vollenhovermeer aangewezen als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn. De gebieden zijn gekwalificeerd vanwege de aanwezigheid van de Fuut, Aalscholver, Lepelaar, Kleine Zwaan, Kleine Rietgans, Kolgans, Grauwe Gans, Brandgans, Smient, Krakeend, Slobeend, Tafeleend, Kuifeend, Toppereend, Nonnetje, Grote Zaagbek, Grutto, Wulp, Visdief, Zwarte Stern en Reuzenstern.

De aangwijzing als speciale beschermingszone heeft niet alleen gevolgen voor het aangewezen gebied, maar ook voor het naastgelegen gebied via de zogenaamde externe werking. Dit wil zeggen dat ontwikkeling of gebruik van gronden die buiten het aangewezen gebied liggen van invloed kunnen zijn op het beschermde gebied.

De aangwijzing tot vogelrichtlijngebied heeft geen consequenties voor het huidige gebruik. Bestaande activiteiten kunnen over het algemeen worden voortgezet.

Nieuwe activiteiten, die significante gevolgen kunnen hebben, moeten vooraf grondig worden onderzocht op hun gevolgen. Hoofregel daarbij is als uit dit onderzoek (= passende beoordeling) blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het richtlijngebied worden aangetast mag geen toestemming worden verleend, tenzij er geen ander alternatief is, er een dwingende reden van groot openbaar belang is en compenserende maatregelen worden getroffen.

### ***EU-habitatrichtlijn/ 1992***

De Habitatrichtlijn is een Europese richtlijn. Zij is in 1992 vastgesteld door de Raad van Europese Gemeenschappen en heeft tot doel de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (kortweg habitattypen en soorten).

De Habitatrichtlijn bestaat uit twee delen: een deel gaat over soortbescherming. Dat deel is reeds geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet (2002). Het tweede deel gaat over gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming is voor een deel geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. In de wijziging van de Natuurbeschermingswet wordt de bescherming van de gebieden verder uitgewerkt.

In het plangebied is het Zwarte Meer aangewezen als speciale beschermingszone onder de Habitatrichtlijn. Het Zwarte Meer is het belangrijkste gebied voor het habitatype: van nature eutrofe meren met vegetatie van het Verbond van grote fonteinkruiden of het Kikkerbeet-verbond. Tevens is het aangemeld vanwege de habitatypes: voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland en laaggelegen schraal hooiland met Grote vossenstaart en/of Grote pimpernel. Ook is het Zwarte Meer gekwalificeerd vanwege de aanwezigheid van de Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad en Meervleermuis.

De aanwijzing als speciale beschermingszone heeft niet alleen gevolgen voor het aangewezen gebied, maar ook voor het naastgelegen gebied via de zogenaamde externe werking. Dit wil zeggen dat ontwikkeling of gebruik van gronden die buiten het aangewezen gebied liggen van invloed kunnen zijn op het beschermde gebied.

De aanwijzing tot habitatrichtlijngebied heeft geen consequenties voor het huidige gebruik. Bestaande activiteiten kunnen over het algemeen worden voortgezet.

Nieuwe activiteiten, die significante gevolgen kunnen hebben, moeten vooraf grondig worden onderzocht op hun gevolgen. Hoofregel daarbij is als uit dit onderzoek (= passende beoordeling) blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het richtlijngebied worden aangetast mag geen toestemming worden verleend, tenzij er geen ander alternatief is, er een dwingende reden van groot openbaar belang is en compenserende maatregelen worden getroffen. Middels doorwerking van de leden van artikel 6 van de Habitatrichtlijn worden eisen gesteld aan de inrichting en het beheer van dit gebied.

### ***Flora- en faunawet/ 2002***

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 in werking. De wet vervangt de Vogelwet 1936, de Wet Bedreigde Uitheemse Dier- en Plantensoorten, de Jachtwet, de Nuttige dierenwet 1914 en hoofdstuk V van de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is een raamwet: in de wet staan de hoofdlijnen van de regels. De uitwerking is geregeld in aparte besluiten en regelingen<sup>1</sup>.

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van planten- en diersoorten. De volgende beschermde inheemse diersoorten zijn aangewezen:

- alle zoogdieren die van nature in Nederland voorkomen, met uitzondering van de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis;
- alle soorten vogels die van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie in het wild voorkomen;
- alle amfibieën en reptielen die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissen, met uitzondering van de soorten waarop de Visserijwet 1963 van toepassing is.

<sup>1</sup> Onder andere: Jachtbesluit, Besluit beheer en schadebestrijding dieren, Besluit faunabeheer, Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en Faunawet, Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoort, Regeling beheer en schadebestrijding, Regeling zoeken, rapen en beschermen van kievitseieren Flora- en faunawet, Bekendmaking lijsten beschermde inheemse diersoorten, Rode lijsten.

De Flora- en faunawet kent een 'zorgplicht'. Vanuit dit beginsel dient eenieder zò te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden.

Bij het maken van bestemmingsplannen waarbij functies gewijzigd worden, moet voorkomen worden dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan.

### ***Regiodocument Noordoostpolder/ 2002***

In dit regiodocument staan een drietal ontwikkelingen die geïnteriseerd zijn door LNV en van belang zijn voor de toekomst van het landelijk gebied:

*Ontwikkelingen waar directie Noordwest van LNV positief tegenover staat:*

- Het opstellen van stroomgebiedvisies;
- Het versterken van de positie van de biologische landbouw;
- Doorwerking van 'Belvedere' in de ontwikkeling van het landelijk gebied;
- Versterking van toerisme en recreatie en mogelijkheden voor ontwikkeling landgoederen in de zone Emmeloord-Kuinderbos.

*Ontwikkelingen die de directie Noordwest van LNV wil bevorderen:*

- Onderzoek naar gevolgen nieuw pachtbeleid en beëindigen van de verkoop van agrarische domeingronden;
- Bevorderen van twee projectvestigingen permanente bollenteelt op zand aan de westrand van de Noordoostpolder;
- Verder ontwikkelen van projectlocatie glastuinbouw Luttelgeest sanering verspreid glas betrekken;
- Onderzoek naar kansen en mogelijkheden van agrarische bedrijventerreinen;
- Agrarisch natuurbeheer stimuleren onder andere door inzet Programma Beheer.

*Ontwikkelingen waar directie Noordwest van LNV tegen is:*

- Individuele omzettingen voor permanente bollenteelt op zand;
- Vestiging en uitbreiding van solitair glas;
- Mogelijkheid voor erfvergroting boven 1,5 ha (behalve in specifieke gevallen na zorgvuldige afweging).

### ***Integrale Visie IJsselmeergebied 2030/ 2002***

De visie beschrijft hoe in het IJsselmeergebied met toekomstige ontwikkelingen die extra ruimte vragen kan worden omgegaan, waarbij rekening gehouden wordt met de kernkwaliteiten van het gebied. Het gebied omvat het IJsselmeer, het Markermeer, het IJmeer en de randmeren.

De belangrijkste koerswijziging is het openhouden van deze wateren. Hiermee komt voor het IJsselmeergebied een eind aan de lange historie van inpolderen van het open water.

Het kabinet benoemt een aantal ontwikkelingen die in de eerste helft van de 21 eeuw plaatsvinden en waar nu al rekening mee gehouden moet worden, waaronder:

- klimaatverandering in combinatie met bodemdaling;
- toenemende vraag naar zoet water;
- toenemende intensivering van het gebruik van het IJsselmeergebied;
- toenemende druk van buitendijkse ruimtelijke claims.

Volgens de visie moeten er bijvoorbeeld nu maatregelen genomen worden om toekomstige ontwikkelingen in het waterbeheer van het IJsselmeergebied mogelijk te maken. Het kabinet stelt daarom rondom de dijken een vrijwaringszone in. Aan de provincies is gevraagd deze zones nader te begrenzen en vast te leggen. Daarnaast is voor het plangebied het Zwarte Meer aangewezen als voorkeursgebied intensivering natte natuur en het Ketelmeer als voorkeursgebied intensivering recreatie.

Voor watergebonden gebruik als watersport, oeverrecreatie, natte natuur, beroepsvaart en havengebonden activiteiten is in de visie ruimte aanwezig. Voor niet-watergebonden bedrijven, verblijfsrecreatie en horecagelegenheden is in de visie in het open water in principe geen plaats. Om dit laatste juridisch te onderbouwen, werkt het ministerie van Verkeer en Waterstaat aan de Beleidslijn Buitendijkse Ontwikkelingen.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het onderstaande plan bevat de doelstelling op provinciaal niveau die van toepassing is op het landelijk gebied. Naast deze beschreven nota zijn nog een aantal plannen en nota's in de toelichtende tekst verwerkt waaronder de nota landbouwontwikkeling Flevoland, de stroomgebiedsvisie Flevoland, de nota natuur en landschap, de nota flora en fauna en het gebiedsplan natuur en landschap.

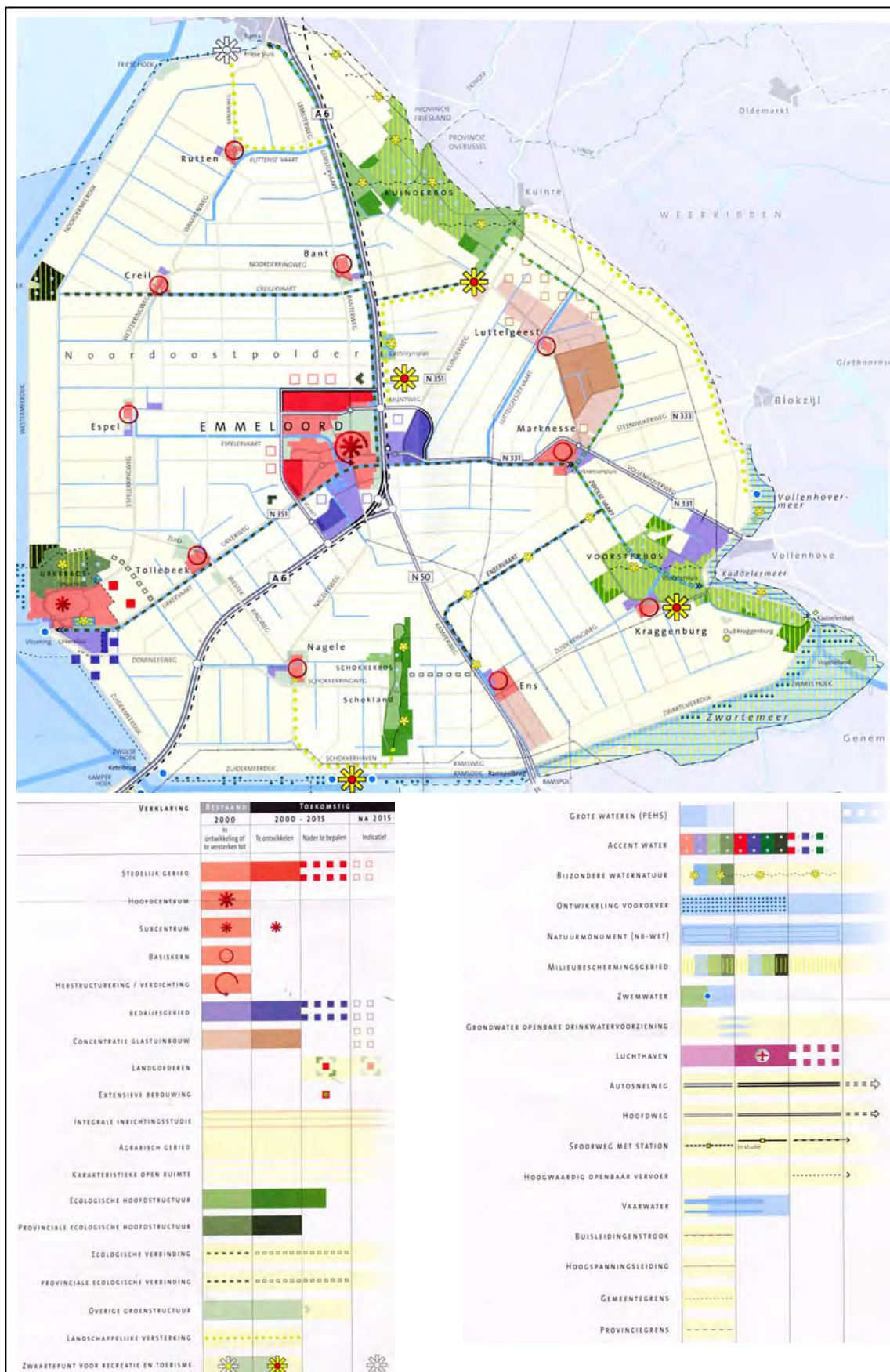
### ***Omgevingsplan Flevoland / 2000 + partiële herziening omgevingsplan Flevoland/ 2004***

Op de volgende pagina is het plangebied op de plankaart van het Omgevingsplan weergegeven.

**Landschap:** Er wordt veel waarde gehecht aan de structuur van het landschap, waarvoor bij de inrichting van de polder de basis is gelegd. Centraal een open landschap en naar buiten toe een verdichting. Daarnaast wordt veel waarde gehecht aan de herkenbaarheid van het assenkruis.

**Landbouw:** Hoofdfunctie in het plangebied is de grondgebonden landbouw. Voor de (intensieve) veehouderij worden mogelijkheden gezien als neventak bij bestaande bedrijven. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

**Natuur:** Met betrekking tot natuur geldt als uitgangspunt dat de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur voltooid dient te worden. Kerngebieden hiervan zijn o.a. Kuinderbos, Voorsterbos/Kadoelerbos, Schokland, Casteleynsplas, IJsselmeer en de randmeren (zie afbeelding plankaart Omgevingsplan). Uitbreiding van de bestaande natuur wordt met name voorzien door uitbreiding van relatienotagebieden binnen de ecologische hoofdstructuur, maar ook door natuurontwikkeling bij onder meer de Rotterdamse hoek. Verder worden er verschillende ecologische verbindingzones aangegeven. Daarnaast is het beleid gericht op het vergroten van de natuurwaarden buiten de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur, voor zover inpasbaar binnen de hoofdfunctie.



Afbeelding plankaart Omgevingsplan Flevoland

Het Rijk en de provincie Flevoland hebben een natuurdoeltypenkaart opgezet. Hierop is vastgelegd dat het Voorsterbos/Kadoelerbos, Schokland, de Casteleynsplas, de Rotterdamse hoek, de Noordermeerdijk en de Zwartemeerdijk een half natuurlijke beheersvorm krijgen. Voor het Zwarte Meer, Kadoelermeer en Vollenhovermeer wordt een begeleid natuurlijke beheersvorm nagestreefd. De overige bos- en natuurgebieden krijgen een multifunctionele beheersvorm. Binnen de 'groene contourgebieden' is de natuurdoeltypenkaart richtinggevend voor het water-, milieu- en ruimtelijk beleid van Rijk en provincie. Daarnaast is de natuurdoeltypenkaart voor alle natuurgebieden richtinggevend voor het beheer van de natuurgebieden.

*Waterhuishouding:* Wat betreft de waterhuishouding dient het herstel, realisering en ontwikkeling (extra waterberging) ten behoeve van gezonde en veerkrachtige watersystemen te worden bevorderd. De veerkracht dient met voorrang hersteld te worden in gebieden die verdroogd of verdrogingsgevoelig zijn of die momenteel vanwege kwaliteits- of kwantiteitsproblemen van wateraanvoer afhankelijk geworden zijn. De kenmerken van een watersysteem zijn mede bepalend voor de functietoekenning in het plangebied. De functies die hierin zijn toegekend aan gebieden en aan wateren zijn richtinggevend voor het beleid en beheer van het Waterschap Zuiderzeeland en andere bij het waterbeheer betrokken instanties.

*Recreatie:* Voor recreatie is het beleid gericht op het versterken van bestaande recreatiezwaartepunten en het ontwikkelen van nieuwe recreatiezwaartepunten. In het Omgevingsplan zijn voor het plangebied drie strategische aandachtsgebieden onderscheiden, te weten: Schokland, Ketelmeer en Oostrand Noordoostpolder. Voor deze gebieden is het zogenaamde gebiedsgericht beleid van toepassing. Tevens wordt voor het gebied Lemsterbaai/Rutten een gebiedsgerichte aanpak op termijn voorgesteld.

#### ***Waterbeheersplan 2002-2005/ 2001***

In dit waterbeheersplan van het Waterschap Zuiderzeeland is uitgegaan van provinciale waterhuishoudkundige functietoekenning en zijn enkele waterhuishoudkundige functies waar nodig verder uitgewerkt, onderverdeeld en gedetailleerd. Dit heeft geresulteerd in een functiekaart voor de wateren in het beheersgebied. Vertrekpunt in het beleid van het Waterschap Zuiderzeeland is het zorgdragen voor integraal waterbeheer, uitgaande van watersysteembenadering en duurzaamheidsprincipes.

#### ***Stroomgebiedsvisie Flevoland/ 2003***

De Noordoostpolder is gelegen binnen het plangebied van de stroomgebiedsvisie Flevoland. De stroomgebiedsvisie is een visie waarin een integrale aanpak wordt gepresenteerd voor de waterproblematiek van de toekomst ten gevolge van klimaatverandering en bodemdaling. Hierbij wordt integratie tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening nagestreefd.

De ambitie is om integrale oplossingen te vinden voor huidige en -mogelijk toekomstige- te droge en te natte situaties. Het accent bij de voorgestelde maatregelen in deze visie ligt op het voorkomen van huidige en toekomstige problemen met (grond)wateroverlast. Daar waar mogelijk wordt dit gecombineerd met het -deels - oplossen van de overige wateropgaven.

In de watervisie voor 2015 wordt het plangebied aangeduid als een gebied met een vitaal watersysteem. Dit betekent dat het watersysteem volledig in balans is. De wateropgaven en de (gewenste) ruimtelijke ontwikkeling c.q. het gebruik zijn daartoe in de loop van de tijd met elkaar verenigd. Het watersysteem stuurt hier veelal de kansen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige en nieuwe grondgebruiksvormen zijn afgestemd op een duurzaam en veerkrachtig watersysteem of accepteren minder optimale waterhuishoudkundige omstandigheden. Er zijn goede mogelijkheden voor uitbreiding van natte natuur en diverse vormen van meervoudig ruimtegebruik met water in een hoofdrol.

Voor de gemeente Noordoostpolder zijn de wateropgaven onderveelt in een aantal generieke maatregelen en in de resterende wateropgave. Door middel van deze maatregelen wordt te verwachte wateroverlast in de Lage Afdeling (7 milj. m<sup>3</sup>) verwerkt. De generieke maatregelen houden onder andere in afvoerblokkering in natuurgebieden, vasthouden van water in natuurgebieden en landbouwgebied en realisatie van duurzame oevers. Oplossingsrichtingen voor de resterende wateropgave zijn o.a. bergen op maaiveld, bergen in open water en efficiënt uitmalen.

In de Hoge Afdeling wordt geen wateroverlast verwacht. Hiervoor worden dan ook geen maatregelen opgesteld.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### ***Beleidsvisie landelijk gebied/ 2002***

In de beleidsvisie zijn de uitgangspunten en de beleidsdoelstellingen van de gemeente voor het met betrekking tot het buitengebied te voeren ruimtelijk beleid omschreven. Hierbij heeft aansluiting plaatsgevonden bij nieuw rijksbeleid, regionaal beleid, het omgevingsplan Flevoland en plannen in het kader van het integrale gebiedsbeleid voor de Oostrand, Schokland en het Ketelmeer. Er zijn in de beleidsvisie voorstellen geformuleerd voor de volgende functies: hoofdfunctie landelijk gebied en zonering, niet-agrarische activiteiten, intensieve veehouderij, erfvergroting, beeldkwaliteit, waterhuishouding en infrastructuur. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de Beleidsvisie Landelijk Gebied. De belangenafweging die in dit hoofdstuk wordt gemaakt is een nadere uitwerking van de Beleidsvisie Landelijk Gebied.

### ***Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030/ 2003***

De Toekomstvisie geeft een mogelijke beleidsrichting op langere termijn en heeft een veel langere tijdshorizon heeft als het bestemmingsplan. In de toekomstvisie 2030 bestaat het uiteindelijke eindbeeld uit vier onderliggers:

#### ***Groene eilanden en zones voor ontwikkeling en behoud***

In de Toekomstvisie 2030 komt het onderscheid binnen en buiten de ring niet meer terug. Daarin wordt ingezet op groene eilanden binnen een open agrarische bedrijfsruimte. Zowel de dorpen als de agrarische erven vormen daarbij de eilanden. Er wordt daarbij dus ingezet op het behoud van de grootschalige open ruimte in het grootste gedeelte van de polder. Zones van ontwikkeling zijn de oostflank, de westrand/ zuidrand en het assenkruis.

### *Kleurverschillen in de transformatie- en landschapsontwikkelingszones*

Afhankelijk van de ligging binnen de polder wordt de hoofdfunctie landbouw 'gekleurd' door een bijzonder accent, waardoor er drie 'sectoren' binnen het agrarisch gebied ontstaan: de noordwestpunt, die wordt gekleurd door de landbouw met daarbinnen enkel specifieke teelten; de oostpunt, waar de nadruk ligt op natuur en recreatie; de zuidelijke punt wordt vooral gekleurd door cultuurhistorie. Er worden tevens twee landschapsontwikkelingszones onderscheiden: de westrand/zuidrand (extensieve ontwikkelingen) en de oostflank (nieuwe groene functies).

### *Het nieuwe oppervlaktewaterstelsel*

De vergroting van het oppervlaktewater zal ingezet worden voor het profileren van verschillende delen van de polder ten opzichte van elkaar. Voorgesteld wordt hierbij andere functies zoveel mogelijk mee te laten profiteren.

### *Een duidelijker profiel voor Emmeloord en de dorpen*

Emmeloord en de individuele dorpen ontwikkelen een duidelijker eigen profiel, op basis van kwantitatieve en kwalitatieve aspecten.

### ***Landschapsbeleidsplan/ 2001***

In het landschapbeleidsplan zijn de uitgangspunten van het landschapsbeleidsplan uit 1986 in principe gehandhaafd, maar waar zinvol aangepast aan de huidige inzichten. Voor het plangebied zijn 4 mogelijke ontwikkelingsrichtingen geschetst die de mogelijkheden binnen het plangebied weergeven. Hieruit is na toetsing aan diverse criteria de "ontwikkelingsgerichte invulling van het oorspronkelijke ontwerp" als beste naar voren gekomen.

Dit is uitgewerkt in de nagestreefde ruimtelijk-visuele-, functionele-, en ecologische structuur. Een onderdeel van het Landschapsbeleidsplan betreft de landschapswaardkaart voor de zone Emmeloord-Kuinderbos, waarin de recreatief toeristische corridor is gesitueerd.

### ***Milieubeleidsplan/ 2000***

De volgende onderwerpen uit het milieubeleidsplan werken door in het bestemmingsplan buitengebied:

- ruimtelijke scheiding van geluidsgevoelige bestemmingen en geluidsveroorzakende activiteiten;
- afstemming van agrarisch grondgebruik met de andere functies in het gebied;
- scheiding tussen gebieden met assimilatiebelasting en daarvoor gevoelige objecten;
- verzuringgevoelige gebieden beschermen middels zones waar intensieve veehouderij beperkt wordt;
- behouden van het landschap;
- bescherming Schokland en Oud-Kraggenburg;
- de ruimtelijke gevolgen van de toepassing van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

***Beleidsvisie “zicht op recreatie en toerisme”/ 1998***

Hierin wordt aangegeven wat het belang van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen voor Noordoostpolder kan zijn. Voorgesteld wordt deel te nemen in de gebiedsgerichte projecten Schokland, Ketelmeer, Oostrand en Lemmerbaai/Rutten. Tevens wordt aanbevolen de gebruikswaarde van het platteland voor het recreatief medegebruik te vergroten door verbetering van de landschappelijke infrastructuur en het aanleggen en verbeteren van voorzieningen zoals een evenwichtig netwerk van fiets- en wandelpaden.

***Nota Noordoostpolder: ruimte voor wonen/ 2001***

Deze nota vormt het kader voor nieuw beleid ten aanzien van het wonen in de Noordoostpolder voor de komende tien tot vijftien jaar. In de nota komen een zestal doelstellingen naar voren. Voor het buitengebied worden geen concrete uitspraken gedaan. Als gevolg van de doelstellingen zou dit op bepaalde locaties kunnen leiden tot een uitbreiding van de dorpen of Emmeloord in agrarisch gebied. Aangezien dit een nota is voor de langere termijn zijn er nog geen concrete uitbreidingslocaties aan te wijzen die gevolgen hebben voor het plangebied. Voor toekomstige uitbreidingslocaties zullen te zijner tijd afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld.

***Nota economisch beleid/ 2002***

De nota geeft het economisch beleidskader van de gemeente op economisch gebied in de komende 10 jaar.

De gemeente streeft er naar leefbaarheid van het buitengebied te behouden.

Het verlies aan werkgelegenheid door schaalvergroting in de traditionele landbouw zal mogelijk opgevangen kunnen worden door de verschuiving van arbeidsintensievere vormen van landbouw.

Om tot een gezamenlijke aanpak te komen wordt nauw overleg met de sector voorgesteld om te bezien op welke wijze mogelijkheden kunnen worden geschapen voor vernieuwing van de agrarische sector, zoals het bevorderen van teeltproducten met een hogere toegevoegde waarde, biologische bedrijfsvoering, glastuinbouw, bollen-teelt en allianties met recreatie en natuur. Daarnaast zou de ketenontwikkeling landbouwlevensmiddelenmarkt binnen de Noordoostpolder kunnen worden gestimuleerd. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en percelen komen in aanmerking voor bewoning. Daarbij wordt toegestaan dat een bedrijf aan huis wordt gevoerd, onder duidelijke voorwaarden.

***Nota glastuinbouwontwikkeling Noordoostpolder/ 1999***

In deze nota is het glastuinbouwbeleid van de gemeente verwoord. Er wordt een versterkte concentratie van de glastuinbouwgebieden voorgestaan. Concreet betekent dit dat er twee gebieden als glastuinbouwconcentratiegebied zijn aangewezen. Het betreft als eerste het glastuinbouwgebied Luttelgeest 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase en enkele bestaande glastuinbouwgebiedjes daaraanluitend en als tweede het glastuinbouwgebied ten zuiden van Ens. Er worden hier geen nieuwe bouwpercelen met nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen met bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering van de zuidzijde van de Blankhammerweg voorzover gelegen binnen de glastuinbouwconcentratie en de oost- en westzijde van de Enserweg. Bouw van kassen of vergelijkbare opstallen is binnen de gemeente verder uitsluitend mogelijk op reguliere agrarische erven.

### ***Nota integraal beleid windenergie/ 1999***

Hierin is besloten om de plaatsing van nieuwe windmolens alleen nog in grotere clusters toe te staan. Het betreft ontwikkeling van een windmolenpark aan de Noordermeerdijk, een windmolenpark aan de Westerveerdijk en, afhankelijk van de uitkomst van nog te verrichten onderzoek, een windmolenpark aan de Zuidermeerdijk, op het gedeelte Ketelbrug-Urk. Het overige gebied in de Noordoostpolder is uitgesloten van plaatsing van windmolens en windmolenparken.

### ***Gebiedsgericht beleid***

#### ***Schokland, gebiedsplan en uitvoeringsprogramma/ 2001***

In 1998 is voor Schokland een visie en een Plan van Aanpak vastgesteld. Op grond van dit plan worden in totaal 18 projecten uitgevoerd die betrekking hebben op waterhuishouding (gericht op agrarisch gebruik, natuur en archeologische waarden), economische versterking (o.a. duurzame landbouw) en cultuurhistorie (o.a. bescherming van monumenten). De uitvoering van de projecten is gestart in 1998 en loopt naar verwachting door tot in 2005.

#### ***Ketelmeer / 1999***

Voor het Ketelmeer (inclusief Schokkerhaven) zijn in 1999 de Ontwikkelingsvisie Ketelmeer en het Basisplan Ketelmeer uitgewerkt. Schokkerhaven kan hierdoor en mede op grond van het Omgevingsplan Flevoland als recreatiezwartepunt worden uitgebouwd. Dit ligt echter buiten het plangebied.

#### ***Oostrand-visie / gebiedsplan, maart 2000***

De gebiedsgerichte aanpak van het strategisch aandachtsgebied Oostrand Noordoostpolder is gericht op de simultane ontwikkeling van natuur, recreatie en agrarische bedrijven, waaronder glastuinbouw. Het gebied heeft bijzondere waarden die bescherming nodig hebben: bodem en natuur, archeologie en cultuurhistorie, rust en ruimte. De waterhuishouding speelt een belangrijke rol in de afstemming van de te beschermen en te ontwikkelen functies. Een onderdeel van de Oostrand is de corridor Emmeloord-Kuinderbos, waar twee recreatiezwartepunten deel van uitmaken.

#### ***Lemsterbaai/Rutten***

Het gebiedsgerichte beleid voor Lemmerbaai/Rutten moet nog worden vormgegeven.



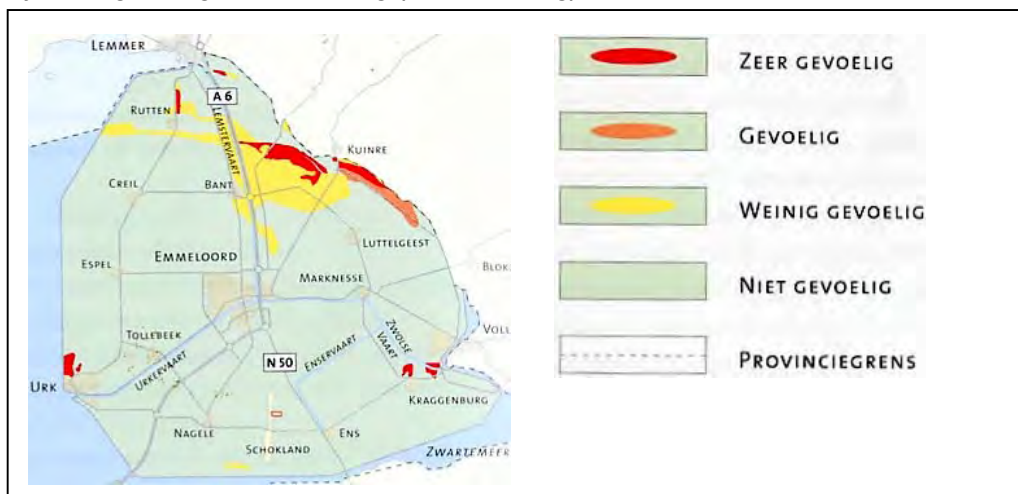
### 3 FUNCTIONELE ANALYSE NOORDOOSTPOLDER

#### 3.1 Bodem en geomorfologie

##### *Huidige situatie*

Voor de opbouw van de **bodem** van het plangebied zijn de laatste twee ijstijden van belang geweest. In het Saaliën (circa 160.000 jaar geleden) werd door het oprukken van de ijs onder meer keileem afgezet. Deze keileemruggen zijn terug te vinden onder Urk, Schokland, het Voorsterbos en Tollebeek. De keileemrug van Tollebeek is na de inpoldering geëgaliseerd. In het Weichselien (circa 40.000 jaar geleden) was Nederland een kale vlakte waar veel zandverstuivingen plaatsvonden. Ter hoogte van het plangebied zijn toendertijd grote pakketten dekzand gevormd. De periode daarna tot heden, het Holocene genoemd, begint circa 10.000 jaar geleden. De zeespiegel en het grondwaterniveau in het dekzand steeg en er werd veen gevormd. Dit zogenoemde "basisveen" vormt nu door inklinking een dunne, moeilijk waterdoorlatende laag. In de Noordoostpolder is deze laag in vrijwel het gehele gebied aanwezig en varieert in dikte van 0,1-1,0 m. Het voorkomen van deze laag bepaalt voor een belangrijk deel de kans op (regionale) kwel in het maaiveld en/of in sloten en vaarten. Nadien zorgden rivier- en zeeïnvloeden voor een zeer gevarieerde bodemopbouw (rivierduinen, stroomgeulen, Zuiderzee-afzettingen). Ten oosten van Schokland zijn talloze hoogteverschillen te vinden zoals terpen en dijkresten die de vroegere contouren van het eiland goed weerspiegelen. De bodemsoorten in het plangebied zijn zand, zavel, klei en veen.

De bodems van het Kuinderbos en locaties ten noorden van Rutten en Kraggenburg zijn zeer gevoelig voor verzuring (zie afbeelding).



Afbeelding gevoeligheid van bodem voor verzuring

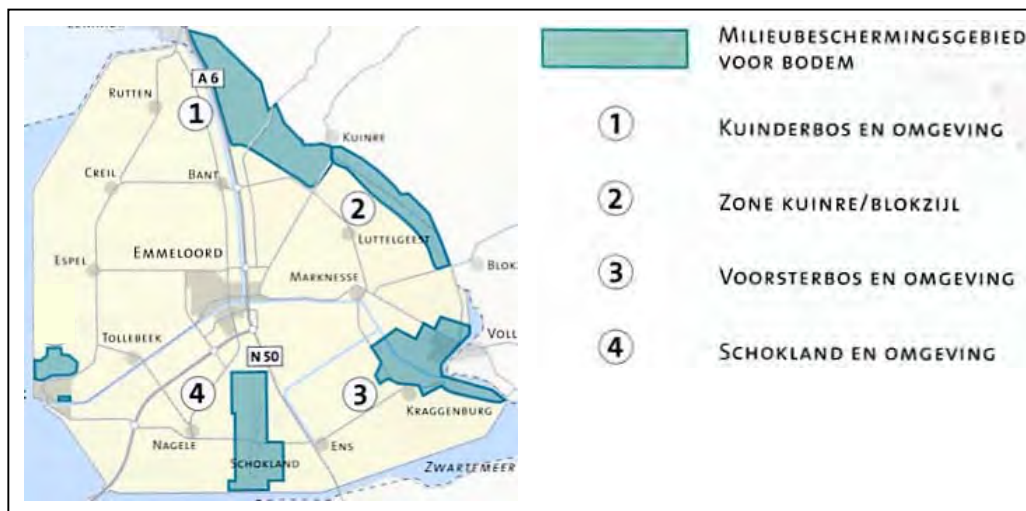
bron: Omgevingsplan Flevoland

Met betrekking tot de **bodemkwaliteit** hangt het niveau van de streefwaarden van diverse stoffen af van de grondsoort en varieert dus per gebied. De kwaliteit van de bodem kan worden gelijkgesteld met schone grond, omdat in de huidige situatie genoeg alle verontreinigende stoffen beneden de streefwaarden zitten.

Alleen voor de zware metalen zink en nikkel worden achtergrondconcentraties gevonden die boven de streefwaarden liggen<sup>2</sup>. Dit betreft echter 'van nature' verhoogde concentraties, en hier is geen sprake van verontreinigingen.

Geconcludeerd kan worden dat in het landelijk gebied (buiten het agrarische erf en andere inrichtingen) de bodem schoon is. Er zijn geen gegevens beschikbaar met betrekking tot chemische bestrijdingsmiddelen in bodem<sup>3</sup>.

In het omgevingsplan Flevoland zijn voor het plangebied vier gebieden aangewezen als **milieubeschermingsgebieden voor bodem** (zie afbeelding): Kuinderbos en omgeving, zone Kuinre/Blokzijl, Voorsterbos en omgeving en Schokland en omgeving.



Afbeelding milieubeschermingsgebieden voor bodem

bron: Omgevingsplan Flevoland

Deze vier gebieden zijn aangewezen vanwege de abiotische, biotische en cultuurhistorische bodemwaarden en kwetsbaarheid voor o.a. verzuring, vermesting, verdroging en verstoring. Bij verstoring gaat het om cultuurhistorische- en aardkundige waarden, deze blijven in deze milieuverkenning buiten beschouwing. Voor verzuring, vermesting en verdroging zijn vooralsnog geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Verder gelden in de milieubeschermingsgebieden voor bodem dezelfde milieu- kwaliteitsdoelstellingen als in de rest van Flevoland. Tevens gelden voor deze gebieden (behalve Voorsterbos en omgeving) de regels krachtens de Ontgrondingsverordening.

### **Toekomstige ontwikkelingen**

Voor de weg-, en waterbouw en de woning- en utiliteitsbouw in Flevoland zijn grote hoeveelheden grondstoffen nodig zoals grind, zand en klei. Voor de provincie Flevoland zijn de eerdere vergravingen van het landschap en de ongewenste effecten hiervan op de waterhuishouding aanleiding geweest om primaire **ontgrondingen** (puur gericht op het winnen van grondstoffen) op het landdeel van de provincie af te wijzen.

<sup>2</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

<sup>3</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

Omdat de bodem in Flevoland nog relatief weinig gelegenheid heeft gehad om te rijpen, zal in de komende eeuw nog inklinking optreden. In de Noordoostpolder is de komende **bodemdaling** het kleinst van de polders in Flevoland: gemiddeld 10-20 cm en plaatselijk 40-60 cm (zichtjaar 2050).

De grootste bodemdalingen van 40-60 cm vinden plaats rond Schokland, in de driehoek Creil-Bant-Emmeloord en nabij Luttelgeest<sup>4</sup>.

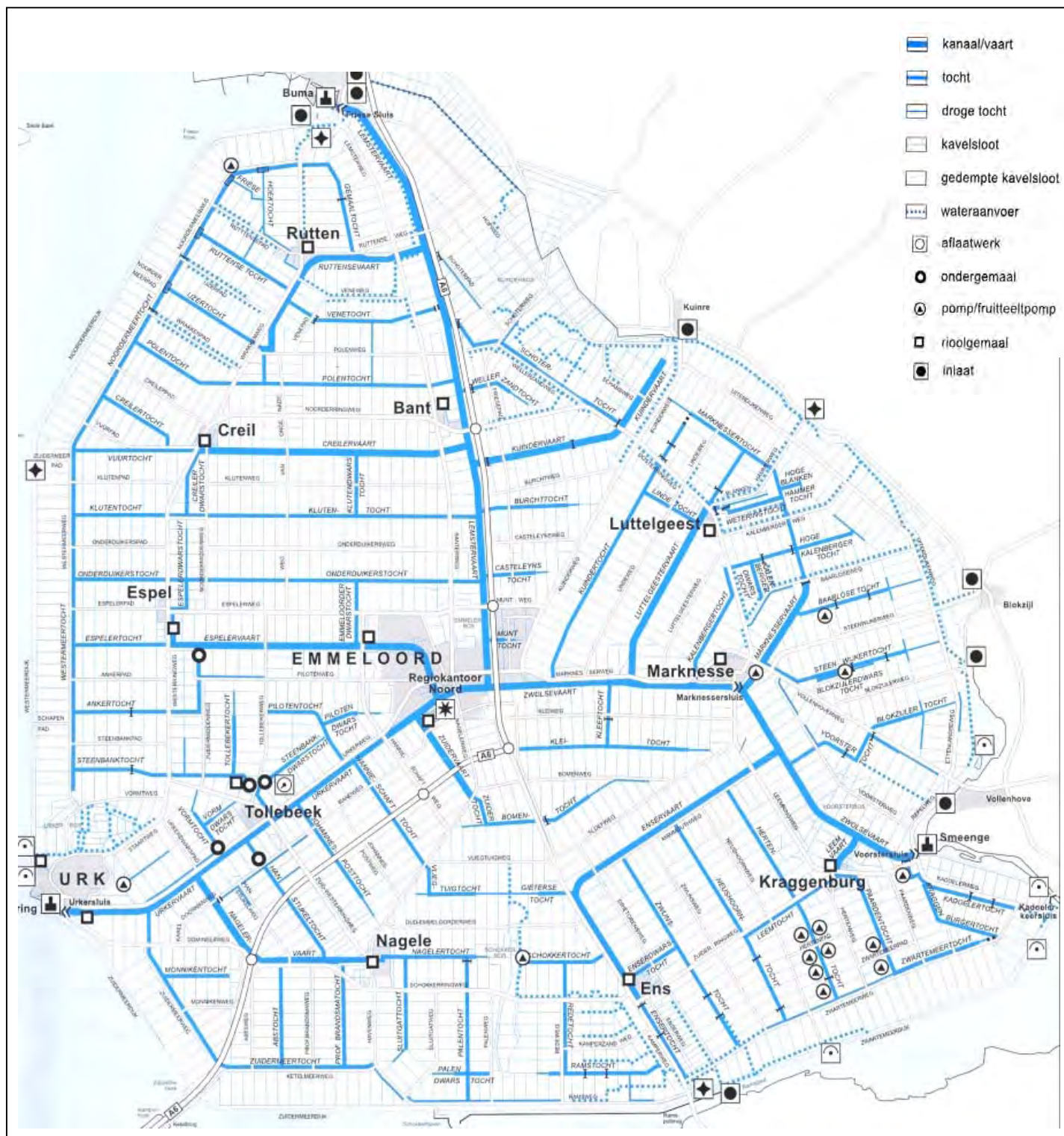
Door middel van het vasthouden van grondwater of verhoging van het grondwaterpeil zal het proces van inklinken van de bodem vermindert worden en kan de bodemdaling beperkt worden. Voor Schokland is hiervoor een plan ontwikkeld en is de aanleg van een zogenaamde hydrologische zone in uitvoering (2003).

***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor bodem en geomorfologie***

1. Bescherming van bodemwaarden in de vier milieubeschermingsgebieden voor bodem bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunning.
2. Bescherming van de hoogteverschillen rondom Schokland door het geven van een aanduiding als zodanig (met reliëf).
3. Rekening houden met en zo mogelijk beperken van de bodemdaling onder andere door het vasthouden van water.

---

<sup>4</sup> Raad voor het landelijk gebied, 1999



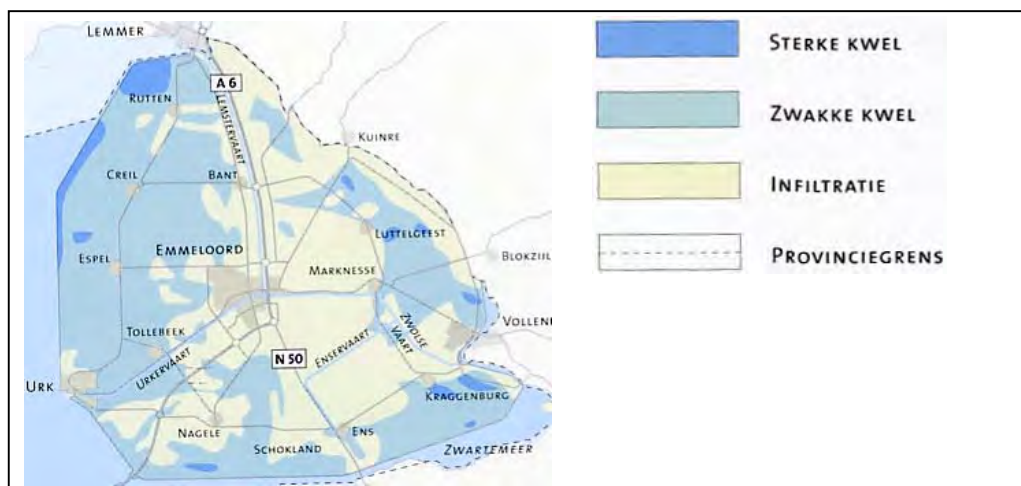
Afbeelding oppervlaktewatersysteem Noordoostpolder

bron: Waterschap Zuiderzeeland

## 3.2 Water

### Huidige situatie

De **grondwaterstand** in het plangebied varieert van grondwatertrap III tot VII. In het plangebied is sprake van kwelsituaties. In totaal komt er jaarlijks 390 mm via de grond als kwelwater de Noordoostpolder binnen (zie afbeelding). Kwel is onder te verdelen in twee soorten: dijkskwel (ondiepe kwel) en regionale kwel (diepe kwel).



Afbeelding kwelgebieden

bron: Omgevingsplan Flevoland

**Dijkskwel** (ondiepe kwel) is het gevolg van een verschil in waterstand aan weerszijden van de ringdijken. Door dit peilverschil stroomt water via de bodem de polder in (ondiepe grondwaterstroming). Het meeste kwelwater komt terecht in de sloten direct aan de binnenzijde van de dijk.

**Regionale kwel** (diepe kwel) kan uit twee richtingen komen: vanuit het 'oude land' en vanuit het IJsselmeergebied. Beide kwelstromen worden veroorzaakt door het verschil in (grond)waterstand tussen de polder en het omringende gebied. Meer naar het midden en westen van de Noordoostpolder is sprake van regionale kwel afkomstig vanuit het IJsselmeergebied. In de Noordoostpolder, komt in mindere mate kwel vanuit het Veluwe-massief en het Drenths Plateau terecht in drainagesystemen in landbouwgebied (landbouwkundige kwel) en in de diepliggende tochten en vaarten.

De **kwaliteit** van het **grondwater** varieert per locatie<sup>5</sup>. Op het ogenblik ontbreekt voldoende inzicht in de kwaliteit van het ondiepe grondwater. De provincie beschikt over een uitgebreid diep grondwaterkwaliteitsmeetnet. In grote delen van de Noordoostpolder is het grondwater brak (300 - 3000 mg Cl/liter). Uitzondering hierop vormen de 'zoetwaterbellen' ten noorden van Emmeloord en nabij de Rotterdamse Hoek.

De kwaliteit van dijkskwel is goed (zoet en relatief schoon IJsselmeerwater). De kwaliteit van deze regionale kwel varieert in kwaliteit. Het meeste grondwater komt vanuit relatief ondiepe grondwatersystemen en is relatief voedselrijk, licht brak en vaak ijzerrijk. Er werden verder dertien chemische bestrijdingsmiddelen aangetroffen waarbij voor twee van deze middelen overschrijding van de streefwaarden plaatsvond.

<sup>5</sup> Waterbeheersplan 2002-2005, 2001

Het oppervlaktewatersysteem in de Noordoostpolder bestaat uit een stelsel van **vaarten, tochten en sloten** die uitkomen in drie hoofdvaarten (zie afbeelding vorige pagina). Het systeem kenmerkt zich door een “assenkruis” van drie hoofdvaarten, te weten de Lemstervaart, de Urkervaart en de Zwolse vaart. Deze komen samen in het centraal gelegen Emmeloord. Elke hoofdvaart transporteert het overtollige water (er valt gemiddeld 870 mm neerslag per jaar in het plangebied) naar een gemaal waarmee overtollige water wordt uitgeslagen op het IJsselmeer of Kadoelermeer. De drie **gemalen** in de Noordoostpolder zijn: Buma (Lemmer), Smeenge (Kraggenburg) en Vissering (Urk). De Noordoostpolder bestaat uit drie peilgebieden: hoge afdeling (4,50 m-NAP), lage afdeling (5,70 m-NAP) en tussenafdeling (5,00 m-NAP).

De oostzijde van de Noordoostpolder grenst direct aan “het oude land”. De voormalige Zuiderzeedijk vormt hier de **waterkering**, maar deze hoeft onder normale omstandigheden geen buitenwater te keren. Langs het overige deel van de buitenzijde van de Noordoostpolder zijn wel “nieuwe” waterkeringen aanwezig: Noordermeerdijk, Westermeedijk, Zuidermeerdijk, Zwartemeerdijk, Vollenhovermeerdijk en Kadoelermeerdijk. Voor deze waterkeringen is een vrijwaringszone vastgesteld om voldoende ruimte te reserveren voor de toekomstige benodigde versterkingen van de waterkeringen. De vrijwaringszone geldt voor een zone van 100 m binnendijks en 175 m buitendijks.

Tevens omvat het plangebied nog (gedeelten van) het **IJsselmeer**, het **Ketelmeer** en de randmeren **Zwarte meer**, **Kadoelermeer** en **Vollenhovermeer**. Het Ketelmeer is een overgang tussen het IJsselmeergebied en de randmeren. Door de aanleg van het slibdepot centraal in het midden van het Ketelmeer (buiten het plangebied) is onderscheid te maken in een westelijk deel dat vooral een recreatieve functie heeft en een oostelijk deel dat te beschouwen is als de delta van de IJsselmonding. Deze (rand)meren hebben een winter- en zomerstreefpeil van respectievelijk 0,4 m-NAP en 0,2 m-NAP. Onder normale omstandigheden fluctueren de gerealiseerde waterstanden binnen een decimeter rondom deze streefpeilen. Deze grote oppervlaktewateren hebben een belangrijke functie voor natuur, recreatie en toerisme, beroepsvaart, visserij, waterberging en drinkwatervoorziening. Na afsluiting van de Zuiderzee zijn deze meren geleidelijk verzoet en maken nu deel uit van het grootste zoetwatergebied van Nederland.

Naast waterafvoer zorgt het waterschap Zuiderzeeland ook voor **wateraanvoer** van buiten de polders. Dit vindt vooral plaats via de Hoge Afdeling aan de noordkant en oostrand van de Noordoostpolder en ten zuiden van Ens.

Het wateraanvoersysteem is van oorsprong bedoeld om de hoger gelegen gronden tegen uitdroging te behoeden. Later zijn er andere functies aan verbonden. De aanvoer van water kan in het algemeen nodig zijn voor:

- tegengaan droogteschade landbouw (beregening en grondwateraanvulling)
- glastuinbouw en andere gevoelige teelten
- veedrenking
- doorspoeling voor betere waterkwaliteit (o.a. droogteberegening fruitteelt)
- natuurgebieden

De glastuinbouw en andere gevoelige teelten worden gedurende het gehele jaar van water voorzien. De overige gebruiksvormen behoeven vrijwel uitsluitend aanvoer van water in de zomermaanden. Een uitzondering hierop is de wateraanvoer voor de veedrenking die tot begin november plaatsvindt.

In de Noordoostpolder worden enkele hoofdwatgangen en tochten met water van buiten doorgespoeld. Het huidige doorspoelbeheer van de hoofdwatgangen richt zich vooral op de verbetering van de kwaliteit van het water dat voor nachtvorstberegening wordt gebruikt in de fruitteelt<sup>6</sup>.

Er zijn een aantal problemen in het gebied tussen de Noordoostpolder en de kop van Overijssel die al spelen sinds de beginjaren na het droogvallen van de polder:

- In perioden met veel neerslag blijkt de bergingscapaciteit van de Noordoostpolder beperkt te zijn.
- In droge perioden is er een tekort aan (schoon) landbouwwater in de hogere gedeelten van de Noordoostpolder.
- De internationaal vermaarde natuurgebieden in Noordwest Overijssel, aangrenzend aan de Noordoostpolder kampen met verdroging.

De **oppervlaktewaterkwaliteit** wordt in belangrijke mate beïnvloed door de kwaliteit van het grondwater en de ligging en diepte van de tochten. In de tochten is de kwaliteit onder meer afhankelijk van de intensiteit van de kwel. De waterkwaliteit van de vaarten is over het algemeen matig, het water is overwegend brak en voedselrijk<sup>7</sup>.

In gestuwde gebieden is de invloed van de kwel geringer en de kwaliteit van het water iets beter. Gelet op de visstand in de vaarten en tochten in de Noordoostpolder is het zuurstofgehalte goed<sup>8</sup>. Voor zowel zuurgraad als temperatuur voldoen alle wateren aan de normen.

Het doorzicht is echter in de Noordoostpolder een probleem. Dit komt door algenbloei of door vertroebelende stoffen als zwevend slib en ijzerverbindingen. Deze stoffen hebben deels een natuurlijke herkomst: lokale aanvoer via ijzerrijke en/of ammoniumrijke kwel. Deels is de oorzaak antropogeen: opwerveling door de scheepvaart en bemesting. Door het verwijderen van de baggerspecie zou het doorzicht kunnen verbeteren. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt tevens beïnvloed door het agrarisch landgebruik en het inwaaien van stoffen van verharde oppervlakten. Het water in de polder is vrij zout en ijzerrijk. Dit geeft niet alleen problemen ten aanzien van de ecologische functies van het water, maar hierdoor is het oppervlaktewater in delen van de polder niet geschikt als giet- of beregeningswater. Daarom bestaat voor circa 12.000 ha, voornamelijk langs de noord-, oost- en zuidostrand van de polder een systeem van wateraanvoer.

Voor Flevoland zijn de provinciale **waterhuishoudkundige functies** opgenomen in het Omgevingsplan. De waterhuishoudkundige functies die hierin zijn toegekend aan gebieden en aan wateren zijn richtinggevend voor het beleid en beheer van het Waterschap Zuiderzeeland en andere bij het waterbeheer betrokken instanties. Sprake is hier van een inspanningsverplichting om de toegekende functies en de daarbij behorende doelstellingen en normen te realiseren.

De functies die onderscheiden worden in het landelijk gebied zijn:

- Agrarisch water
- Fruitteelt
- Watervoorziening akkerbouw
- Agrarisch water + bijzonder ecologische pot. (hoogste)
- Agrarisch water + bijzonder ecologische pot. (middelste)
- Water voor natuur

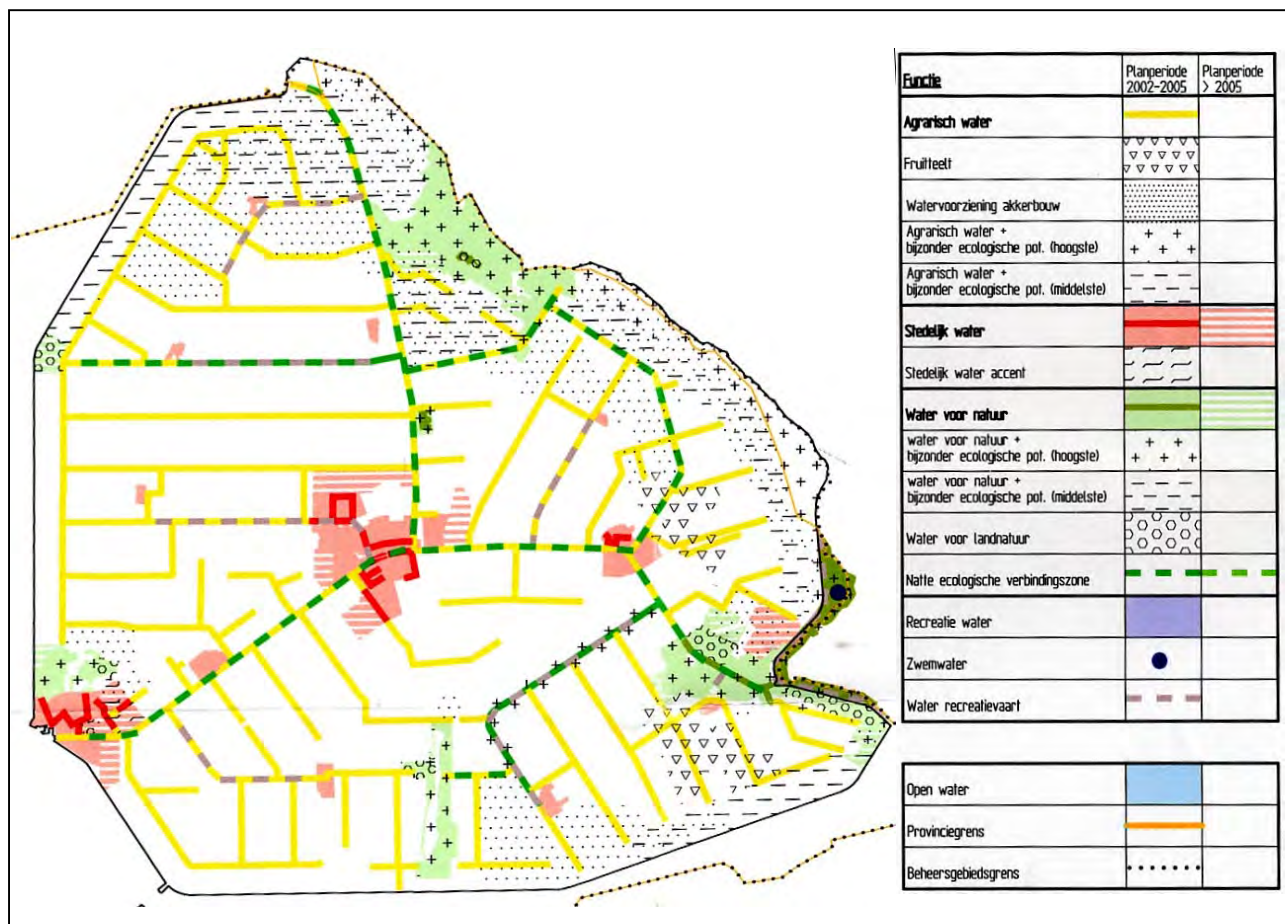
<sup>6</sup> Waterbeheersplan 2002-2005, 2001

<sup>7</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

<sup>8</sup> Mondelinge mededeling Waterschap Zuiderzeeland, 2002

- Water voor natuur + bijzonder ecologische pot. (hoogste)
- Water voor natuur + bijzonder ecologische pot. (middelste)
- Water voor landnatuur
- Natte ecologische verbingszone
- Recreatie water
- Zwemwater
- Water recreatievaart

Dit heeft geresulteerd in een functiekaart voor de wateren in het beheersgebied (zie afbeelding). Naar aanleiding van deze functiebenoeming kunnen bepaalde keuzes gemaakt worden voor bestemmingen van gebieden.



Afbeelding: functiekaart voor wateren

bron: Waterschap Zuiderzeeland

Het kwantitatieve en kwalitatieve oppervlaktewaterbeheer en het beheer van de waterkeringen in het binnendijks gebied zijn de taak van het waterschap Zuiderzeeland. Het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer van het Vollenhove- en van het Kadoelermeer met inbegrip van het beheer van de Kadoelerkeersluis berust tevens bij het Waterschap Zuiderzeeland. Voor het beheer van de grondwateren is de provincie verantwoordelijk. Het beheer van het ondiepe grondwater zal overgaan van de provincie naar het waterschap Zuiderzeeland. De vaarten zijn in onderhoud bij de provincie, de tochten bij het waterschap. Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van de overige buitenwateren (IJsselmeer, Ketelmeer, Zwarte Meer) berust bij het rijk.

### ***Toekomstige ontwikkelingen***

Door de emissie van stoffen die het broeikaseffect bevorderen is (wereldwijd) sprake van **klimaatsverandering**. Een toename van de temperatuur zorgt voor een zeespiegelstijging en beïnvloedt het neerslagpatroon. De Rijn ontwikkelt zich door de aan klimaatsveranderende gerelateerde processen meer en meer tot een regenrivier. De aanvoer van water via de IJssel zal hierdoor veranderen: in de winter hogere piekafvoeren en in de zomer een lagere afvoer. Deze omstandigheden beïnvloeden het toekomstige peilbeheer (zowel binnen- als buitendijks) in het plangebied.

Tijdens extreme neerslag kunnen de hoofdwatgangen (zowel de oever als het stroomprofiel) door de hogere piekbelastingen te krap zijn om voldoende bergingscapaciteit te kunnen bieden. Voor de oplossing van dit probleem, dat in de hele polder kan gaan spelen, is het nodig dat wordt onderzocht op welke manier de waterberging kan worden vergroot tijdens piekbelastingen. Omdat dit een fors beslag legt op de ruimte, zullen maatregelen ten behoeve van de vergroting van de waterberging zoveel mogelijk moeten worden gecombineerd met ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie en andere watergebonden functies.

Door het toenemend gebruik van water voor beregening en voor nachtvorstbestrijding in de **fruitteelt** wordt voor de oostrand van de Noordoostpolder het aanvoersysteem verbeterd<sup>9</sup>.

### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor water***

1. De aanwezige vaarten, tochten en wateraanvoersloten, inclusief taluds, dienen een waterhuishoudkundige bestemming te krijgen.
2. In het plangebied aanwezige dijken met een waterkerende functie dienen een passende bestemming te krijgen, inclusief een regeling voor de vrijwaringszones.
3. Water inzetten als ordenend principe rekening houdend met de functiekaart.
4. Ruimte bieden voor waterberging en natuurvriendelijke inrichting van wateroevers. Bij het leggen van bestemmingen dient hiermee rekening te worden gehouden.
5. Aanpassen van het watersysteem aan de huidige eisen met betrekking tot waterkwantiteit (waterberging).
6. Inspelen op mogelijke veranderingen voor waterbeheer met betrekking tot de problemen naar aanleiding van de klimaatsveranderingen. Waterberging door een ruimere dimensionering van het profiel van de sloten.

---

<sup>9</sup> Gebiedsplan oostrand noordoostpolder, 2001

### 3.3 Natuur

#### *Huidige situatie*

##### *Gebiedsbeschrijving*

De bossen in de gemeente Noordoostpolder (zie afbeelding) bestaan voornamelijk uit de grotere en ecologisch goed ontwikkelde boscomplexen Kuinderbos en Voorsterbos/Kadoelerbos. Deze bosgebieden zijn relatief jong (ca. 50 jaar oud). Naast deze beide bosgebieden zijn ook het Urkerbos, de Rotterdamse hoek, Schokland en de Casteleynplas aangewezen als kerngebied binnen de (P)EHS. Het Voorsterbos en het Schokkerbos worden in het gebiedsplan voor natuur en landschap getypeerd als half-natuurlijk bos. De overige bossen in de Noordoostpolder worden getypeerd als multi-functioneel bos.



Afbeelding bestaande en nieuwe natuurgebieden

bron: gebiedsplan voor natuur en landschap

Het **Kuinderbos** is in het gebiedsplan Natuur en Landschap gekwalificeerd als multi-functioneel bos. In het Kuinderbos zijn op de veengronden vooral Es, Zomereik en Sitkaspar aangeplant en op de klei-op-veengronden Es. Aan de westzijde van het bos bevindt zich de meest opmerkelijke vegetatie<sup>10</sup>, gedomineerd door Dop-, Struik- en

<sup>10</sup> Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland, 2002

Kraaiheide met Ronde zonnedaauw, Welriekende nachtorchis en de Dennewolfsklauw (rode lijst soorten 1). Op de kalkhoudende zanden werden op de aanwezige greppelkanten reeds in 1979 23 varensoorten aangetroffen, waarvan twee soorten nieuw voor Nederland. In 1987 en 1999 werden 20 varensoorten waargenomen<sup>11</sup>, waaronder de beschermde soorten Steenbreekvaren, Blaasvaren, Rechte driehoeksvaren en Tongvaren. Deze vier soorten staan in het beschermingsplan muurplanten en komen voor in de Natuurbeschermingswet. De Blaasvaren staat bovendien op de Rode Lijst, Categorie BE-9 (zeer zeldzame, sterk afgenomen soort) en de Rechte driehoeksvaren, Lansvaren, Zachte naaldvaren en Stijve naaldvaren staan op de Rode lijst, categorie GE-1 (zeer zeldzame soort, voorkomen stabiel of toegenomen). De rijkdom aan varens in het Kuinderbos is uniek voor Nederland<sup>12</sup> en van internationaal waarde<sup>13</sup>; nergens in ons land wordt een dergelijk varenrijk biotoop aangetroffen

Tevens heeft zich in de Noordoostpolder een unieke paddenstoelenflora ontwikkeld van landelijke waarde<sup>14</sup>. In het Kuinderbos komen meer dan 500 soorten paddestoelen voor door de grote variatie aan plantensoorten en grondsoorten, waaronder de voor Flevoland karakteristieke Donkere pronkridder en het Sparreveertje. De overeenkomst in bodem met andere kalkrijke gebieden wordt onder andere aangetoond door het voorkomen van de Roetkleurige hertezwam<sup>15</sup>.

Naast de hoofdhoutsoort Es komt in het **Voorsterbos** ook veel eik voor, plaatselijk met een ondergroei van Duinriet. Verschillende bostypen zijn zich hier aan het ontwikkelen, wat te zien is aan de kolonisatie van soorten in de afgelopen jaren.

Er worden in het Voorsterbos 15 bosvegetatietypen onderscheiden, die wijzen op een ontwikkeling naar Zomereiken-Berkenbos, het Wintereiken-Beukenbos, het Eiken-Haagbeukbos en het Essen-lepenbos<sup>16</sup>.

Momenteel is in het **Kadoelerbos** de Zomereik de dominerende boomsoort. In een deel van het Kadoelerbos komen momenteel nog bermen met Aarbeiklaver en Geelhartje voor. In de beide bossen zijn en worden vlinderbanen aangelegd en aan de randen wordt gewerkt aan het creëren van een overgang van bos naar open ruimte. Zowel in het bos als aan de randen zijn en worden poelen aangelegd. Op plekken waar een sterke invloed van (lokale) randmeerkwel heerst, kan zich een mosgemeenschap met Echt veenmos en Veenknikmos ontwikkelen.

In het Voorsterbos zijn tot 1999 438 soorten paddestoelen gevonden, waarvan een groot aantal zeer bijzondere soorten, zoals de Knorrige en Stekelige hertetruffel, Grootsporige en Zwarte truffelknotszwam, de Haagbeukmelkzwam en de Fijngegordele melkzwam<sup>17</sup>. De (regionale) waarde van het Voorsterbos/Kadoelerbos komt dus voornamelijk voort uit het groot aantal aanwezige paddestoelensoorten.

Tegen het voormalige eiland Schokland aan ligt het **Schokkerbos** dat grotendeels bestaat uit een loofbos met veel Essen en een opmerkelijke rijkdom aan mossen en varens. Het Schokkerbos heeft deel een bijzondere waarde vanwege de paddestoelen. Het gebied vormt tevens een belangrijk leefgebied voor amfibieën, kleine zoogdieren en vogels<sup>18</sup>. De verspreiding van het aantal bosplanten neemt gestaag toe.

<sup>11</sup> Bremer, 1988; Bremer et al., 1999

<sup>12</sup> Natuur in randmeren langs de NOP, 2002

<sup>13</sup> Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland, 2002

<sup>14</sup> Nota natuur en landschap, 1999

<sup>15</sup> Bremer in Van Zanen et al., 2000

<sup>16</sup> Bremer, 2001

<sup>17</sup> Van Zanen in Van Zanen et al., 2000

<sup>18</sup> Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland, 2002

Een deel van het bos (60 ha naaldbos) komt in aanmerking voor omvorming naar natuurbos. Enkele jaren geleden is een project gestart om de verdroging tegen te gaan door een geleidelijke verhoging van het grondwaterpeil. Voor de vernatting van Schokland is aan de oostzijde van Schokland 136 ha agrarisch gebied (hydrologische zone) overgedragen aan het Flevolandschap. Het grootste deel van deze nieuwe hydrologische zone heeft een open agrarisch karakter en zal als bloemrijk grasland beheerd worden.

De **Rotterdamse hoek** bestaat uit een bosgebiedje en kwelplas. Het bos is het grootste deel van het jaar zeer nat door de sterke kwel vanuit het IJsselmeer en is daarmee het natste bos van de Noordoostpolder. Er broeden tal van bosvogels. De Rotterdamse hoek is tevens een milieubeschermingsgebied voor natuur.

Het bos bij de **Casteleynsplas** en de **bosgebiedjes** ten zuiden van Tollebeek, langs de Ruttense vaart en de Friese hoek bieden in beperkte mate mogelijkheden voor aan bosgebonden flora en fauna, omdat deze bossen gering van omvang zijn en het recreatief medegebruik veelal intensief is. De bossen zijn geïsoleerd van de grotere boscomplexen.

Deze kleinere bosgebieden, inclusief het Schokkerbos, hebben geen grote floristische waarde, maar zijn van regionaal of hoger belang als stapstenen in het proces van handhaving van de biodiversiteit.

In het Zwarte meer ligt het **Vogeleiland** dat is bedekt met Wilgenbos en omzoomd met een 5-50 m brede rietkraag. Het bos biedt broedgelegenheid aan een groot aantal vogelsoorten, waaronder Havik, Sperwer, Buizerd, Boomvalk, Ransuil, Blauwe reigers en Grote karakiet. Deze laatste heeft in het Zwarte Meer een belangrijk Nederlands bolwerk. Het gebied dient als rustgebied te worden beheerd en is daarom niet vrij toegankelijk.

Bij de inrichting van de polders is een sterke scheiding tussen de verschillende gebruiksfuncties aangehouden. In het **agrarisch- of landbouwgebied** komt dit tot uiting in een op de landbouw toegesneden verkavelingspatroon met een krappe dimensionering van het waterlopenstelsel en een diepe ontwatering voor het gehele gebied.

Hierdoor zijn er weinig stukjes land of oeverzones 'over' waar de natuur wat meer vrijheid heeft gekregen. Wel is er rond alle boerderijen erfbepanting aangebracht die zeker bij een goed beheer als stapstenen of als leefomgeving voor planten en dieren in het verder open landschap dienen. Daarnaast fungeren de grote open gebieden als belangrijke opvanggebieden voor ganzen en zwanen die hier in de winter graag komen foerageren.

De afgelopen jaren is een aanvang gemaakt met het meer natuurvriendelijk inrichten van oevers en het plaatselijk extensiveren van het landgebruik, dit leidt tot een toename aan natuurwaarden<sup>19</sup>. Groepen die hier van profiteren zijn akker- en weidevogels, akkerplanten en kruidenrijke slootvegetaties.

Naast de bovengenoemde oevers zijn ook de natuurwaarden van wegbermen en dijken van belang voor flora en fauna, ook als (lokale) ecologische verbindingzone.

<sup>19</sup> Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland, 2002

Het **IJsselmeer** vormt een onderdeel van het grootste zoetwatergebied van West Europa. De relatieve ondiepte van het IJsselmeer zorgt voor een rijke onderwaterflora. De voedselrijkdom van het open water, in combinatie met de rust en broedgelegenheid in de aangrenzende moerasgebieden zorgt ervoor dat het gebied van internationaal belang is als voedsel-, rust-, rui- en overwinteringsgebied voor aan het water gebonden vogelsoorten, zoals Kleine zwaan en Zwarte stern. Het IJsselmeer vormt in combinatie met de aangrenzende randmeren een belangrijke schakel in de internationale trekroutes van vele vogels en zijn daarom aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn<sup>20</sup>.

De **randmeren** (Vollenhovermeer, het Kadoelermeer, het Zwarte meer en het Ketelmeer) hebben een vergelijkbare functie voor watervogels als het IJsselmeer. Vooral door eutrofiëring is de kwaliteit van het water na de inpoldering achteruit gegaan. Een groot deel van de onderwaterflora is hierdoor verdwenen. De diverse maatregelen die zijn genomen om de kwaliteit weer te verbeteren zijn redelijk succesvol gebleken. Een verbetering van de waterkwaliteit wordt waargenomen<sup>21</sup>. Voor het overige hebben de randmeren een multifunctioneel karakter waarbij zowel recreatie en toerisme alsook scheepvaart, zandwinning, visserij en drinkwatervoorziening van betekenis is. De randmeren langs de zuidoostrand van de Noordoostpolder hebben in vergelijking met de andere randmeren een veel minder sterk recreatief karakter. Het Kadoelermeer en het Vollenhovermeer hebben vooral een natuurfunctie. De randen van de randmeren, de ondiepe overgangszones tussen water en land bieden zeer goede mogelijkheden voor verdergaande natuurontwikkeling<sup>22</sup>.

In het **Zwarte meer** heeft vanwege de geringe diepte, de bodemopbouw en sedimentatie verlanding in de oeverzones plaatsgevonden waardoor een ondiep randmeer met zeer ondiepe oeverzones is ontstaan. Hierdoor heeft het een grote botanische en ornithologische betekenis (interessante moerasflora) en een fraaie landschappelijke karakter gekregen. Vanwege deze waarden is het Zwarte meer in 1995 erkend als wetland van internationale betekenis onder de Ramsarconventie<sup>23</sup> en aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Vogel- en de Habitatrichtlijn. Op de vaarroutes na valt het Zwarte Meer onder de Natuurbeschermingswet. Potenties voor bijzondere waternatuur zijn aanwezig langs de voormalige dijk tussen Kuinre en Vollenhove en langs de Noordermeerdijk.

Binnen het agrarisch gebied liggen een tweetal diepere zand- en kleigaten (De Kuinderplas en Casteleynsplas). Deze hebben reeds duidelijk actuele natuurwaarden<sup>24</sup>. In de zeer heldere **Kuinderplas** is nog invloed van brakwater merkbaar en zijn waardevolle aquatisch ecologische gemeenschappen aangetroffen<sup>25</sup>.

De **Casteleynsplas** wordt gevoed door regenwater en is zeer helder en waterplantenrijk. De Casteleynsplas en de Enservaart zijn waardevol vanwege hun bijzondere waternatuur<sup>26</sup>. De gebieden hebben naast de functie als natuurgebied ook een beperkte recreatieve functie.

<sup>20</sup> Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland, 2002

<sup>21</sup> Nota natuur en landschap, 1999

<sup>22</sup> Nota natuur en landschap, 1999

<sup>23</sup> [www.ramsar.com](http://www.ramsar.com)

<sup>24</sup> Nota natuur en landschap, 1999

<sup>25</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

<sup>26</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

### Soortenbeschrijving

Direct na het droogvallen van een polder werd het gebied gekoloniseerd door grote aantallen vogels. In eerste instantie kwamen allerlei soorten van water- en open moerasgebieden zoals eenden, ganzen en steltlopers. Deze soorten werden al snel gevolgd door soorten van meer besloten ruigtes, en rietlanden.

Muizen breidden zich explosief uit en vormden een belangrijke voedselbron voor wezels en diverse roofvogels, zoals de Kiekendieven. Deze dynamische beginfase is nu echter niet meer aanwezig. Soorten van (loof)bossen en afwisselende 'parkachtige' gebieden hebben inmiddels hun intrede gedaan. Soorten van stabiele oude bosmilieu's ontbreken echter nog grotendeels. Voedselrijkdom, rust en beschutting hebben geleid tot een relatief rijke fauna in de Noordoostpolder.

Er is een goed ontwikkelde **roofvogelstand**<sup>27</sup> met o.a. Havik, Torenvalk en veel Buizerds en een belangrijk concentratiegebied van Kerkuilen. Alle drie in Nederland voorkomende Kiekendieven worden hier nog aangetroffen, hoewel de Grauwe en de Blauwe Kiekendief nog maar met enkele paren vertegenwoordigd zijn. Ook de Velduil is nagenoeg uit de Noordoostpolder verdwenen. Naast roofvogels komen onder andere Wielewaal en Appelvink veelvuldig voor.

Op de randmeren en de aangrenzende landbouwgebieden verblijven 's winters grote groepen **Kleine en Wilde Zwanen** en grote aantallen **ganzen**. De zwanen foerageren op de fonteinkruiden in de randmeren en later in de winter op landbouwgronden. Ze slapen in ondiepe delen van de meren. Grauwe ganzen zijn het gehele jaar door in de Noordoostpolder aanwezig. Nijlgans en Rosse stekelstaart zijn enkele exoten die in de Noordoostpolder worden aangetroffen. De voornaamste pleisterplaatsen voor overwinterende vogels bevinden zich in het westelijk deel van de polder<sup>28</sup>.

Van ca. 25 **vogelsoorten** wordt met regelmaat meer dan 1% van de West-Europese populatie in de wateren van het plangebied aangetroffen, bijvoorbeeld de Kleine zwaan en de Zwarte stern. Deze 1%-drempel geldt als internationaal criterium voor het belang van gebieden voor vogels. IJsselmeer en de randmeren zijn van internationale betekenis voor tal van watervogels. Dit is voor het ministerie van LNV aanleiding geweest om zowel de grote wateren als de randmeren aan te wijzen als "Wetland" en als Speciale Beschermingszone op grond van de Vogelrichtlijn.

In de bijlagen behorende bij de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn strikt beschermde soorten opgenomen waarvoor een instandhoudingsplicht geldt. Soorten welke op deze lijst staan en die in de Noordoostpolder voorkomen zijn alle soorten vleermuizen, waaronder Meervleermuis en Gewone grootoorvleermuis, en de rugstreeppad. Verspreid over het gehele plangebied komen verder verschillende muizensoorten, Egel, Mol, Konijn, Haas, Bruine rat, Hermelijn, Wezel, Bunzing, Vos en Ree voor. Daarnaast kunnen Steenmarter, Eekhoorn en exoten als de Muskusrat worden aangetroffen.

De **wildstand** in Flevoland is enorm achteruit gegaan t.o.v. de periode dat de polders werden ingericht. De stand van patrijs en fazant is slecht<sup>29</sup>. De hazenstand varieert sterk per gebied. In de noordelijke helft van de Noordoostpolder is sprake van een vrij hoge hazenstand. Het voorkomen van konijnen is beperkt tot zandige gronden, opgespoten (industrie)terreinen en dijken. Lokaal kan het om grote aantallen gaan, hoewel de laatste jaren de stand door konijnenziekte op veel plaatsen is gedecimeerd.

<sup>27</sup> Nota flora en fauna, 2000

<sup>28</sup> Natuur in randmeren langs de NOP, 2002

<sup>29</sup> Nota flora en fauna, 2000

**Ringslangen** zijn in het Kuinderbos talrijk aanwezig. Voor één van de transecten waar de tellingen gehouden worden is het hoogste aantal per ronde waargenomen<sup>30</sup>. Vooralsnog heeft de soort zich niet in de andere bossen in de Noordoostpolder gevestigd.

#### *Milieu aspecten*

Waar in zijn algemeenheid in Nederland sprake is van een nivellering van natuurwaarden, veroorzaakt door verdroging, verzuring en versnippering, daar bevindt Flevoland zich in een relatief gunstige uitgangssituatie. In Flevoland is de milieubelasting minder groot en de verdrogingsproblematiek beter beheersbaar dan elders. De kleibodem is minder gevoelig voor verzuring. Ook is er op diverse plaatsen reeds sprake van ecologische verbindingzones tussen de verschillende natuurgebieden.

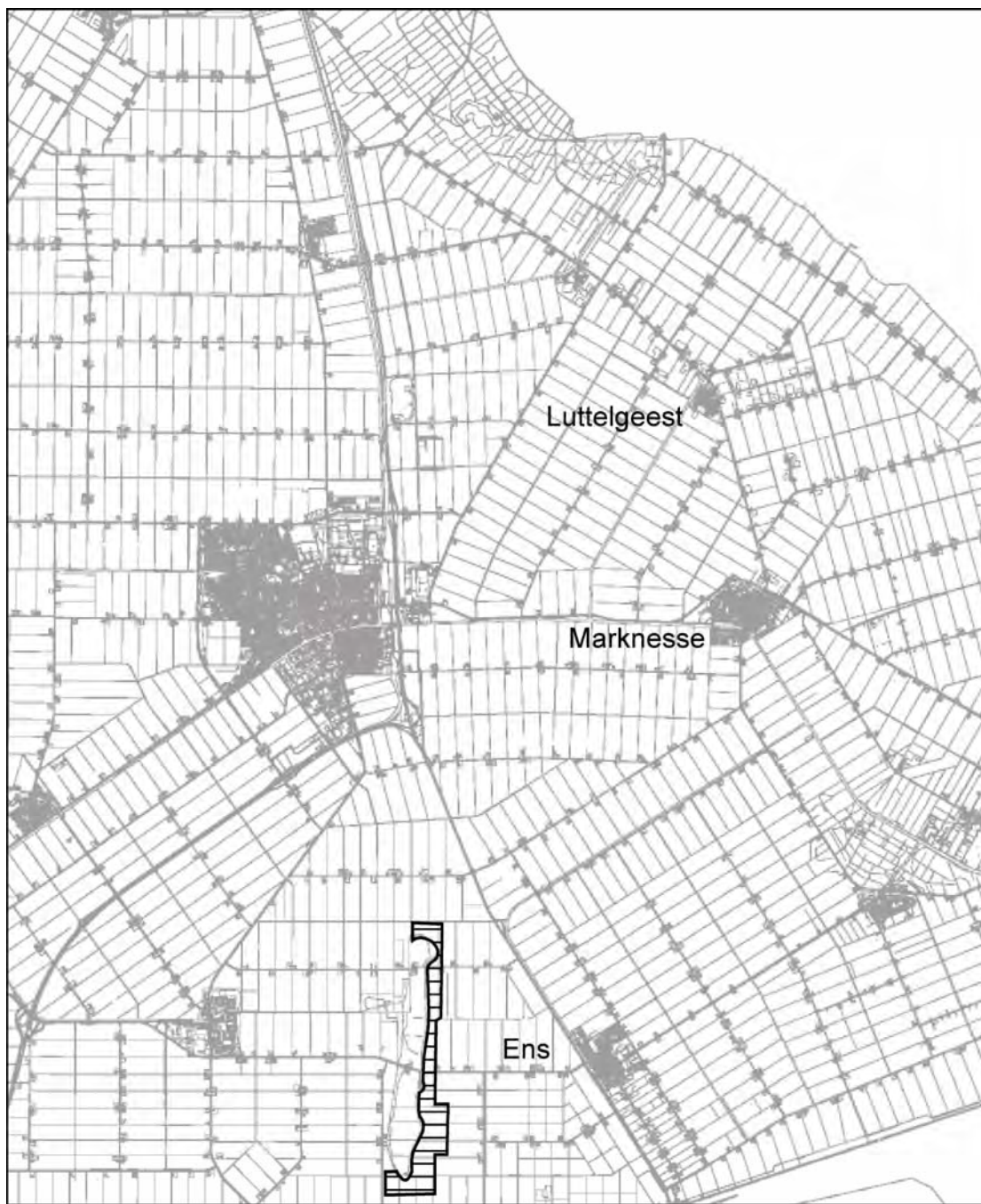
In de Noordoostpolder ligt een aantal natuurgebieden waar binnen de waterhuishouding niet optimaal is afgestemd op de huidige en potentiële natuurwaarden en sprake is van **verdroging**. Het gaat hierbij om het Kuinderbos, het Voorsterbos en het Schokkerbos. Er is hier sprake van een structureel te lage grond- en/of oppervlaktewaterstand. Tevens kan hier sprake zijn van water dat wordt aangevoerd met een ongewenste kwaliteit. In de natuurgebieden het Schokkerbos en het Kraggenburgse deel van het Voorsterbos is de afgelopen jaren hard gewerkt om de natuurwaarde te vergroten door het aanpassen van het waterpeil.

Door de inrichting van de Noordoostpolder, die sterk gericht is op een scheiding tussen de verschillende gebruiksfuncties en het creëren van de beste uitgangsmogelijkheden voor de landbouw, zijn er geen grote aaneengesloten natuurgebieden aanwezig en is eigenlijk al een **versnipperde beginsituatie** gecreëerd.

In het kader van de (P)EHS zijn nu enkele ecologische verbindingzones tussen de kerngebieden gerealiseerd langs wegen en vaarten (A6, Lemstervaart, Creilervaart, Urkervaart, Marknesservaart en Zwolse vaart). Deze verbindingzones zijn zowel van belang op regionaal als nationaal niveau. De ecologische verbindingsoorten zijn verdeeld in vier typen:

- Model salamander en pad: De corridor bestaat uit een mozaïek van plasdrasbermen, vochtig grasland, ruigtes, struwelen en kleine bosschages met een minimale breedte van 10 tot 15 meter.
- Model das en ree: De kern hiervan wordt gevormd door een houtsingel van 20 tot 30 meter breedte en bosjes (stapstenen) van enkele hectares. Op basis van vrijwillige medewerking van betrokken eigenaren en gebruikers kan deze, eventueel tegen een beheersvergoeding, aangevuld worden met een strook van ongeveer 500 meter met landschapselementen als houtsingels, heggen en kleine bosjes.
- Model otter en waterspitsmuis: Een 25 tot 50 meter brede corridor bestaande uit doorgaande brede oeverstroken(>10 meter) met vitaal riet, overgaand in ruigere vegetaties met struwelen. De houtige beplanting vormt een zoveel mogelijk doorgaand lint met overgangen naar een ruigere vegetatie.
- Model blankvoorn en libelle: Een waterloop met dusdanige migratiemogelijkheden dat er een leefgebied aanwezig is (paai- en opgroeigebied, fourageergebied, overwinteringsgebied) voor een gezonde vispopulatie. Een ongeveer 10-15 meter brede strook inrichten met natuurlijke oevers, plas-drasbermen en bosschages, langs circa een kwart van de totale lengte van de verbinding.

<sup>30</sup> *Natuur in randmeren langs de NOP, 2002*



 vernattingszone

vernattingszone Schokland

### ***Toekomstige ontwikkelingen***

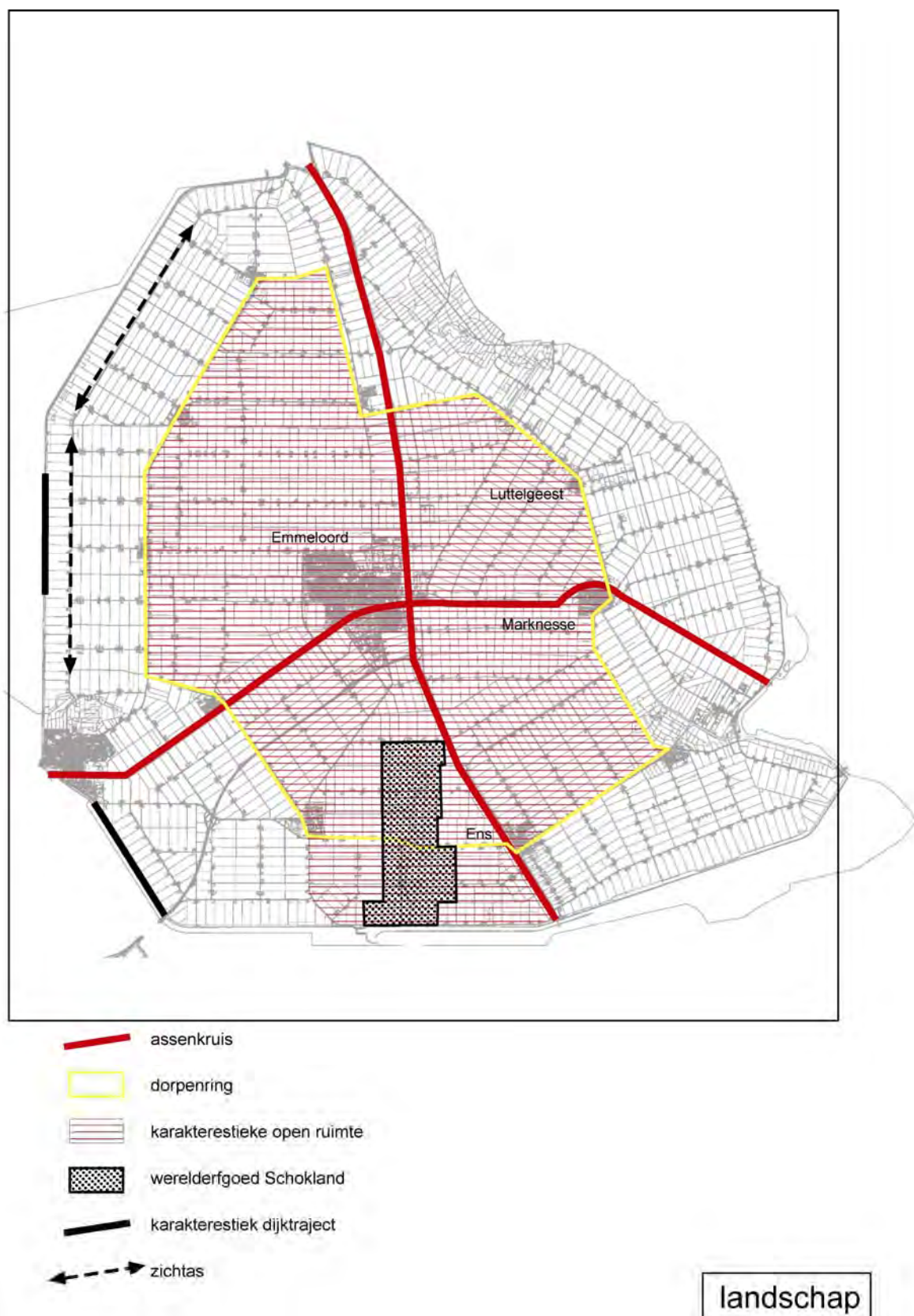
Op basis van het Natuurgebiedsplan is ca. 800 ha begrensd, waar op basis van vrijwilligheid agrarische gronden aan het Rijk (DLG) kunnen worden verkocht. **Nieuwe natuurgebieden** worden gerealiseerd door natuurbeschermingsorganisaties, zoals Natuurmonumenten, Flevolandschap en Staatsbosbeheer, aangrenzend aan bestaande natuurgebieden. Het gaat hierbij om nieuwe natuur bij het Kuinderbos (overgang van bos naar open gebied; 123 ha), Ettelandseweg/ Steenwijkertocht (nat soortenrijk grasland; 38 ha), Voorster/Kadoelerbos (nat soortenrijk grasland, nieuw bos en een beek; 130 ha), Zwarte hoek (moerasachtige milieus; 76 ha), Urkerbos (boszoommilieu overgaand naar bloemrijk grasland; 12 ha), Schokland (bloemrijk grasland en bos; 136 ha), Rotterdamse Hoek (natte graslanden; 80 ha) en Friese hoek.

Een van de belangrijke effecten van **vernatting** van natuurgebieden, is dat een aantal plantensoorten betere kansen krijgt. Zoals bij de hydrologische zone aan de oostkant van Schokland (zie afbeelding) zullen enkele graslanden natuurlijk beheert worden waardoor daar plaatselijk weer vernatting optreedt. De hydrologische zone zal worden ingericht met halfnatuurlijk grasland in de vorm van hooilanden, weilandjes en dijkjes. Natuur is na overdacht van de gronden en de inrichtingsmaatregelen de hoofdfunctie geworden. De komende jaren gaan de betrokkenen (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Flevolandschap, Waterschap en Provincie) voort op de ingeslagen weg.

Om **versnippering** tegen te gaan wordt een stelsel van ecologische verbindingzones aangelegd tussen de kerngebieden van de (P)EHS. Toekomstige kerngebieden zijn de Rotterdamse hoek (uitbreiding van bestaand kerngebied) en de Friese hoek. Daarnaast worden nog ecologische verbindingzone langs de Enservvaart aangelegd (een ecologische verbinding tussen Voorsterbos en Schokland), langs de Burchttocht en tussen het Kuinderbos en het Voorsterbos. Het gaat om een verbindingen op lokaal niveau voor wat nattere soorten en regionaal niveau voor de 'drogere soorten'.

### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor natuur***

1. De grotere bosenheden (Kuinderbos, Voorsterbos/Kadoelerbos, Schokkerbos, bosstroken van de Casteleynsplas en de bosgebiedjes ten zuiden van Tollebeek en langs de Ruttense vaart) dienen een passende bestemming te krijgen. In de bestemming moet de bescherming van het aanwezige bos, met de daarin aanwezige natuurwaarden voorop staan, gelet op het feit dat deze zijn aangewezen als kerngebied binnen de EHS. Het recreatieve medegebruik is daaraan ondergeschikt.
2. De natuurgebieden Rotterdamse hoek, Friese hoek, Casteleynsplas en Kuinderplas dienen positief te worden bestemd. Behoud en versterking (door stimulering van uitbreiding) van de aanwezige natuurwaarden staat hier voorop.
3. Het IJsselmeer, Ketelmeer, Zwarte meer, Kadoelermeer, en Vollenhovermeer krijgen een passende bestemming. De status als vogel- en habitatrichtlijngebied dient in de bestemming verwerkt te worden (incl. externe werking).
4. In het bestemmingsplan rekening houden met de natuurontwikkelingsgebieden op basis van het Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland. Waar de gronden al zijn verworven kan de natuurbestemming gelegd worden. In de andere gevallen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omzetting van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming, nadat de gronden zijn verworven.
5. Een link met de langere termijndoelen uit de Visie 2030 moet worden gelegd om voortvarendheid te bevorderen.



### 3.4 Landschap

#### ***Huidige situatie***

De Noordoostpolder is één van de vier polders, gerealiseerd in het kader van de Zuiderzeewerken. De aanleg van de Noordoostpolder is gestart in 1936 en de polder viel droog in september 1942. De Noordoostpolder heeft een voor die tijd **kenmerkende inrichting** (rationeel vormgegeven landschap). Het is duidelijk afwijkend in verkaveling en landschapsbeeld van de vroegere Zuiderzeekust. De ingepolderde grond werd ingericht tot een landbouwgebied en het landschap kreeg het karakter van een bewust vormgegeven gebied. Het verkavelingsplan was bekend en daarmee was ook het patroon van kanalen, tochten, sloten en wegen en de plaats van de dorpskernen reeds in principe bepaald.

Het geheel heeft een **regelmatige ruimteverdeling** en wordt doorsneden en verbonden door lijnvormige structuren van wegen, vaarten en dijken. De hoofdplaats Emmeloord is centraal gepland in de polder met tien kleinere dorpen in een ring daaromheen (zie afbeelding). De omliggende dorpen kregen slechts beperkte functies. Het hoofdwegennet bestond uit de noord-zuid verkeersroute van Lemmer naar Ramspol en een oost-west route van Urk naar Vollenhove. Dit zogenaamde **assenkruis** en de wegen aan de dorpenring zijn karakteristiek voor het plangebied<sup>31</sup>. Daarnaast gold bij de inrichting het uitgangspunt dat de voorzieningen voor de agrarische bevolking op fietsafstand moesten liggen.

Voor het stichten van **land- en tuinbouwbedrijven** bleef na aftrek van de oppervlakte voor de diverse functies nog 40.000 hectare over. Daarvan werden de zwaardere gronden (zware zavel) bestemd voor akkerbouwbedrijven, de lichtere gronden (lichte zavel) werden ingezaaid met gras. Daartussen lagen gemengde bedrijven met bouwland en een gedeelte grasland. De **kavels** hadden voor die tijd optimale afmetingen van 800 bij 300 m (24 ha). Naast de standaard kavels ontstonden ook halve (12 ha) en restkavels op draaipunten van wegen en waterlopen. Door de systematiek van kavels van 800 m lang, met op de kop een weg en aan de achterkant een tocht, is 1600 m de dominante dieptemaat van de Noordoostpolder geworden. Zoveel mogelijk grond was bestemd voor de landbouw, wat resulteerde in smalle weg- en slootprofielen. De regelmatige verkaveling is geënt op de toenmalige landbouwkundige productietechniek. Karakteristiek hierbij is een repeterend patroon van twee of vier boerderijen die bij elkaar gegroepeerd zijn aan een landbouwweg.

De zandige, venige en keileemgronden werden met **bos** ingeplant omdat de grond daar niets kon opbrengen voor de landbouw. Deze gronden komen voor langs de oostrand van het plangebied. Er kwam ruim 1000 hectare bos bij Kuinre, 825 hectare bij Urk (gedeeltelijk buiten het plangebied) en 560 hectare op de plaats van het Voorsterbos en 85 hectare ten westen van het voormalige eiland Schokland. Voorts zijn er windsingels langs de wegen aangelegd en kwam er erfbeplantingen. Alles bij elkaar werd er 2200 hectare met bos beplant, wat gelijk is aan vijf procent van de polderbodem.

---

<sup>31</sup> *Omgevingsplan Flevoland, 2001*

In het oorspronkelijke polderconcept was een contrast voorzien tussen het **centrale open middengebied** en een meer verdichte randzone, waartussen de dorpenringweg de scheidslijn vormde. Dit beoogde verschil is in de huidige ruimtelijke opbouw slechts in beperkte mate afleesbaar.

**Binnen de dorpenring** leiden de lange zichtlijnen, de verdichte randen, de verspreide boerenerven met rondom beplanting en het nagenoeg ontbreken van grote oppervlakten bebouwd gebied en beplanting tot een waardevolle visuele openheid<sup>32</sup>. **Buiten de dorpenring** ligt vooral aan de oostzijde een gordel waarin het landschap meer besloten is door een aantal grotere massa-elementen zoals het Kuinder- en Voorsterbos, het glastuinbouwgebied bij Luttelgeest en een fruitteeltgebied. Aan de westzijde is de beslotenheid minder goed waarneembaar. Wel is er een fijnmazig net van lineaire beplantingselementen langs de wegen.

Twee uitzonderingen binnen dit meer besloten landschap zijn het voormalige eiland Schokland en Oud-Kraggenburg. Rond beide is een open landschap aanwezig waardoor de oorspronkelijke vorm van het voormalige eiland en de strekdam met haven en lichtwachterswoning zichtbaar wordt gemaakt.

Ook aansluitend op de grens met het oude land is het gebied weer opener. Deze grens is minder abrupt en duidelijk dan bij Oostelijk en Zuidelijk Flevoland. De kenmerkende verscheidenheid binnen en buiten de dorpenring is van grote waarde op zowel regionaal als landelijk niveau<sup>33</sup>.

### ***Toekomstige ontwikkelingen***

Er zijn een aantal gebieden buiten de dorpenring waar te verwachten valt dat er in de toekomst door allerlei ontwikkelingen een grotere ruimteclaim komt te liggen en waar het vanuit een versterking van de landschappelijke diversiteit gewenst is dat er (tot op zekere hoogte) een verdere verdichting van het landschap plaatsvindt. Deze gebieden liggen nabij Luttelgeest en Ens (glastuinbouw en bomen-/fruitteelt) en in de corridor nabij het Kuinderbos en Voorsterbos/Kadoelerbos (natuurontwikkeling). Deze verdichting kan dus zowel plaatsvinden door de **ontwikkeling van groen** als van **bebouwing**. Binnen de corridor Emmeloord- Kuinderbos is een verrijking van het landschap mogelijk door de aanleg van nieuwe buitenplaatsen of landgoederen, waarbij slechts beperkt afbreuk aan het bestaande open landschap gepleegd mag worden. Ontwikkeling hiervan draagt ook bij aan de verhoging van de diversiteit van het landschap.

### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor landschap***

1. De landschappelijk waarde van het open landschap binnen de ring en rond Schokland en Oud-Kraggenburg laten terugkomen in een passende bestemming.
2. Nieuwe ontwikkelingen met een verdichtend effect alleen toestaan buiten de dorpenring, langs het stedelijk gebied en in de corridor Emmeloord-Kuinderbos.
3. Behoud van oorspronkelijke verkavelings- en ontginningspatroon.
4. Behouden en versterken landschappelijke structuurlijnen (assenkruis, dorpenring en zichtlijnen).
5. Behoud, herstel en versterking van erfbeplanting.
6. Behoud en waar gewenst versterking van de Belvédère-kwaliteit en de cultuur-historische identiteit.

<sup>32</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

<sup>33</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

### 3.5 Cultuurhistorie

#### *Huidige situatie*

In het plangebied zijn de volgende **rijks-** en **gemeentelijke monumenten** aanwezig:

#### *Rijkmonumenten*

|                       |                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| Gemaalweg 25          | gemaal, sluis, trafogebouwtje, sluisbedieningsgebouw, loods   |
| Kadoelerweg 1         | gemaal, sluis(bedieningsgebouw), trafogebouwtje               |
| Kadoelerweg 1a/f      | blokje van 6 arbeiderswoningen                                |
| Kadoelerweg 14        | boerderij                                                     |
| Kuinderweg            | voormalige burcht (oude burcht van Kuinre)                    |
| Kuinderweg            | voormalige burcht (2 <sup>e</sup> kuinderburcht)              |
| Middelbuurt           | kerkruine zuidpunt Schokland                                  |
| Oud Emmeloorderweg 25 | lichtwachterswoning en gebouw misthoorn                       |
| Schokkerringweg 14    | kerk Schokland en ijsloperschuur Schokland                    |
| Schokkerringweg 43    | woonboerderij                                                 |
| Zwartemeerweg 23      | terp, strekdam, haven en lichtwachterswoning, Oud-Kraggenburg |
| Zwartemeerweg 46      | woonboerderij en schuur                                       |

#### *Gemeentelijke monumenten*

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Baarloseweg 4-II          | woonhuis en twee schuren  |
| Blokzijlerweg 1           | woonhuis en schuur        |
| Blokzijlerweg 10          | woonhuis en schuur        |
| Bomenweg 22               | woonboerderij en stal     |
| Leemringweg 21-I en 21-II | boerderij en twee schuren |
| Lemsterweg 50             | boerderij en twee schuren |
| Neushoornweg 11           | boerderij en schuur       |
| Ramsweg 1-I               | luchtwachtoren            |
| Ruttenseweg 14-I          | boerderij en twee schuren |
| Steenbankpad 13           | boerderij en twee schuren |
| Steenbankpad 16           | boerderij en schuur       |
| Uiterdijkenweg 33         | boerderij en schuur       |
| Urkerweg 48a              | gemaal                    |
| Zwartemeerweg 29a         | woonhuis                  |
| Zwartemeerweg 29b         | woonhuis                  |

In het Kuinderbos zijn daarnaast nog twee archeologische monumenten aanwezig: de landschappelijke aanduiding van de **voormalige burchten** van Kuinre. Dit zijn (voormalige) ronde burchtheuvels, in één geval omrand door een gracht.

In het zuiden van de Noordoostpolder ligt het voormalige eiland **Schokland**. Het is een smalle strook land die nu boven het polderland uitsteekt. De oude vorm is met beplanting aangegeven. Op het eiland liggen de terpen de Noordpunt (voormalige haven), de Middelbuurt, De Zuidert en de Zuidpunt. Het betreft hier archeologische monumenten. Op deze laatste zijn de fundamenteën gerestaureerd van een laat-middeleeuwse kerk. In Middelbuurt is de gerestaureerde hervormde kerk te vinden.

De waarde van Schokland komt vooral tot uiting in de unieke combinatie tussen zichtbare en onzichtbare archeologische, bouwhistorische en historisch-geografische elementen en geomorfologie en natuur. Mede hierdoor staat Schokland sinds 1995 op de werelderfgoedlijst van de UNESCO.



Foto: Schokland: kerk Middelbuurt en museum en museumrestaurant

Binnen de boerderijen is in grote lijnen een drietal typen te onderscheiden (langgevelboerderij of Zeeuwse boerderij, de Wieringermeer boerderij en de Montage boerderij) met ieder een eigen verschijningsvorm.

De 'Zeeuwse' boerderijen hebben het bedrijfsgedeelte en de woning onder één kap en in één bouwvolume, grote deeldeuren in de zijgevel. Het type is vooral toegepast voor kleinere bedrijven.



De 'Wieringermeer' boerderij heeft een hoge schuur met een kleiner, laag woonblokje asymmetrisch ervoor geplaatst en deeldeuren in de voorgevel van de schuur.



Bij de 'montage' boerderijen werden de bijbehorende woonhuizen van baksteen gemaakt, maar de schuren van schokbetonelementen. Woonhuis en schuur staan veelal los van elkaar georiënteerd. Dit soort boerderijen zijn karakteristiek voor de Noordoostpolder. Er zijn er veel gebouwd voor de grote bedrijven en door de hele polder verspreid. Dit type komt ook voor met een schuur in rode baksteen in plaats van de schokbetonschuur (hybride boerderij). Van deze Hybride boerderij komen er circa 20 voor.



Tuinderswoningen zijn alleen in het (zuid-)oostelijk deel van de polder te vinden, in de tuinbouwgebieden.

De agrarische bedrijven waar een schokbetonboerderij of hybride boerderij aanwezig was had recht op een landarbeiderswoning. Deze arbeiderswoningen zijn te vinden door de gehele polder. Vaak gaat het om woningen in rijtjes van vier met forse voortuinen erbij die als moestuin werden gebruikt<sup>34</sup>.

De erven van de boerderijen liggen vrijwel altijd aan de weg en in een hoek van de kavel. Het meestal rechthoekige erf wordt altijd omgeven door erfbeplanting, die zich opent naar de weg. De inritten naar het erf werden gemarkeerd door witte dampalen.

Het plangebied is in zijn geheel ook aangegeven door het Rijk als Belvédèregebied vanwege zijn rationeel ontworpen structuur (onder andere ring van dorpen, assenkruis en regelmatige verkaveling), zijn stedenbouwkundige waarden (onder andere eenheid in bouwstijlen en bouwkundige stijlkenmerken van de Delftse School), zijn archeologische waarden (prehistorische nederzettingen) en de aanwezigheid van de voormalige eilanden Urk en Schokland. De doelstelling van het landelijke Belvédère project is het gebruik van de cultuurhistorische waarden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Flevoland kent een bijzondere ontstaans- en cultuurgeschiedenis. Van het ontstaan van het gebied tijdens de realisatie van het Zuiderzeeproject zijn vele zichtbare en onzichtbare **archeologische en aardkundige waarden en monumenten**.

De archeologische en aardkundige waarden in het gebied zijn geïnventariseerd door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, 2005) en in kaart gebracht op de Archeologische Monumentenkaart (AMK); (zie afbeelding).

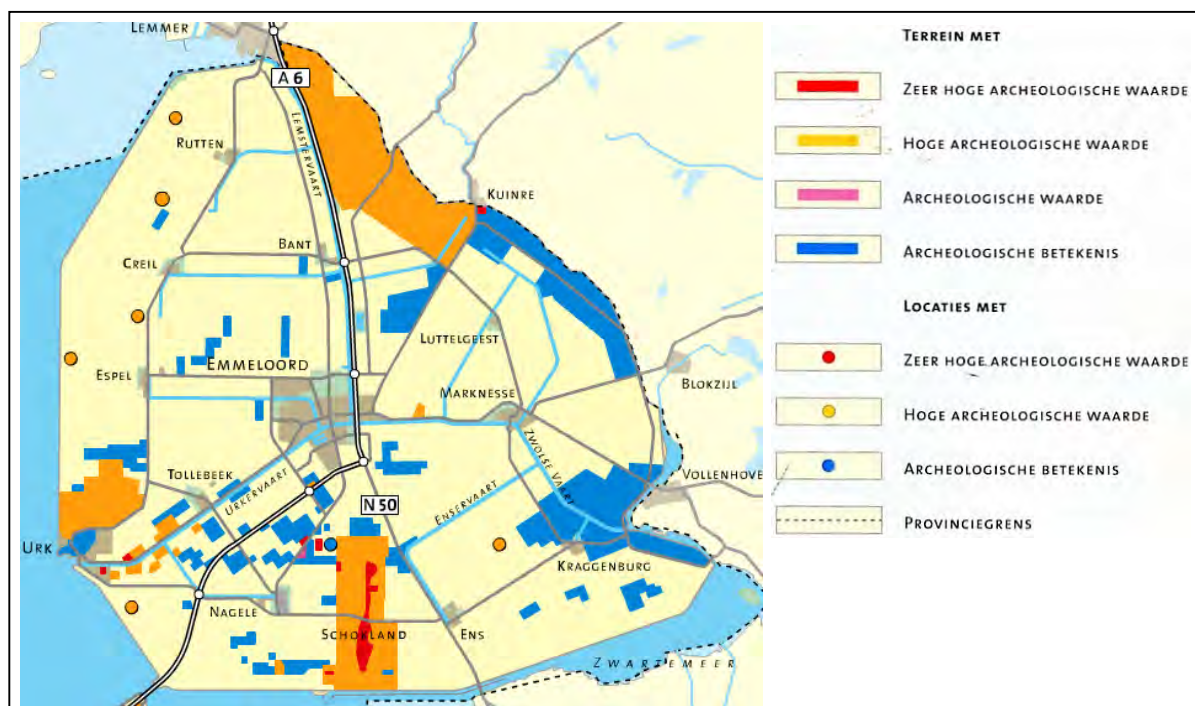
Onder archeologische monumenten verstaat de Monumentenwet: 'terreinen welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde' (Monumentenwet 1988). Hieronder worden zowel de wettelijk beschermde als de niet wettelijk beschermde monumenten verstaan. De bodem is in principe de beste bewaarplaats voor archeologische monumenten (het bodemarchief).

Uitgangspunt van het beleid van de Rijksoverheid (Cultuurnota 1997-2000) vormt een duurzaam behoud van het bodemarchief. Het beleid is erop gericht het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) te behouden en in de toekomst veilig te stellen voor cultuurbeleving en wetenschap. De aangetroffen archeologische waarden zijn gewaardeerd door het ROB door toetsing aan een aantal criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde).

Zoals uit de afbeelding op de volgende pagina blijkt komen een groot aantal archeologische vindplaatsen in de Noordoostpolder voor. In de bodem van zowel het land als in de (grote) wateren zijn vele resten te vinden van de oudere geschiedenis in de vorm van archeologische en aardkundige waarden. Dit zijn gebieden waar archeologische sporen zijn aangetoond of waar de kans (zeer) groot is dat archeologische sporen aanwezig zijn. Bodemingrepen in deze gebieden zijn in principe alleen mogelijk na archeologisch (voor) onderzoek en/of eventuele graafwerkzaamheden moeten archeologisch begeleid worden.

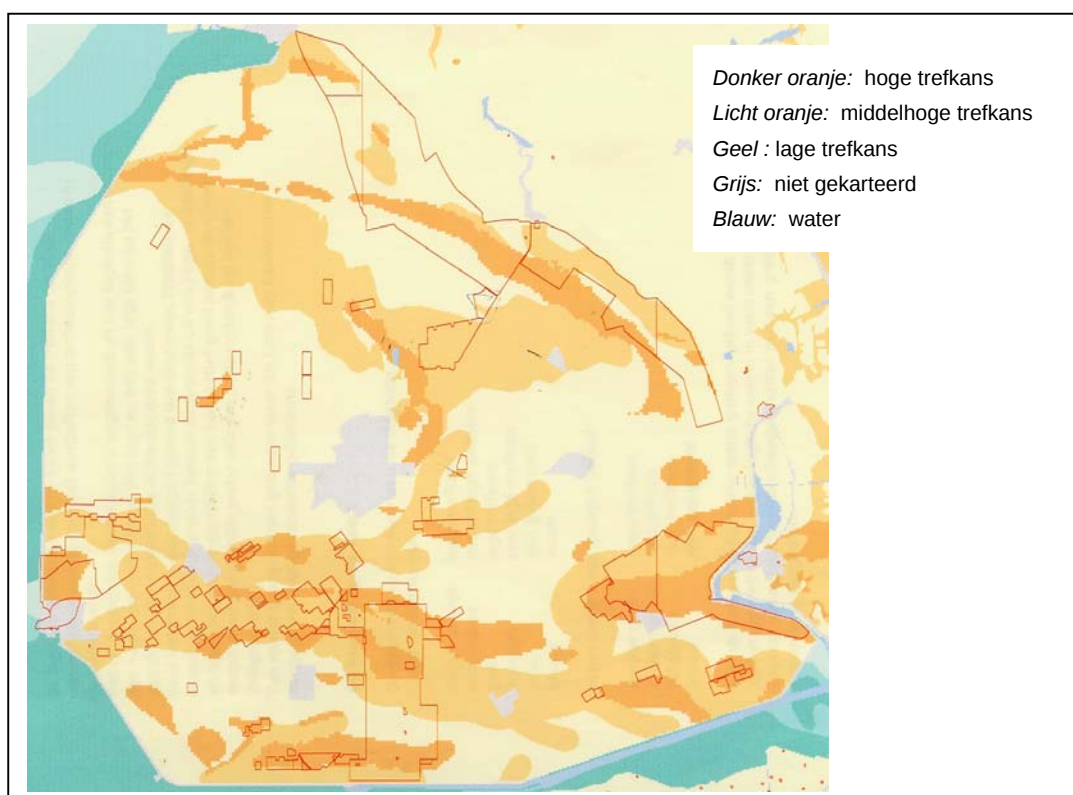
---

<sup>34</sup> *Cultuurhistorische atlas, 2002*



Afbeelding archeologische monumentekaart (AMK)

bron: Omgevingsplan Flevoland



Afbeelding indicatieve kaart voor archeologische waarden (IKAW)

bron: ROB

Voorbeelden van archeologische waarde van oudere datum zijn scheepswrakken, nederzettingen van prehistorische jagers en verzamelaars, de middeleeuwse burcht van Kuinre en het voormalige eiland Schokland. Archeologische waarden zijn aan het oppervlak nagenoeg niet zichtbaar en dus gevoelig voor menselijke en natuurlijke aantasting, zoals inpoldering, grondwaterpeilverlaging, inklinking etc. Als aardkundige waarden zijn bijvoorbeeld aan te duiden de Kuinder, de keileemopstuwingen van Schokland en Vollenhove, en de voormalige stroomgebieden van de IJssel en de Overijsselse Vecht<sup>35</sup>.

### ***Toekomstige ontwikkelingen***

Op korte termijn zullen nog circa 60 rijksmonumenten en enige tientallen gemeentelijke monumenten (zowel in stedelijk als landelijk gebied) in de Noordoostpolder worden toegevoegd. De meeste van deze monumenten liggen in Emmeloord en de dorpen. Het grootste deel van het archeologisch erfgoed in de bodem is nog niet bekend en zal nog nader onderzocht moeten worden. De locaties waar verwacht wordt archeologische waarden te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), (zie afbeelding). Het plangebied heeft een (hoge) archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. Bodemingrepen in dit gebied dienen archeologisch te worden begeleid. Bij grootschalige bodemingrepen wordt geadviseerd een archeologisch (voor)onderzoek uit te laten voeren.

### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor cultuurhistorie***

1. Het verloren gaan van cultuurhistorische en archeologische waarden dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.
2. Terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde als aanduiding op de plankaart opnemen met bijbehorende aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van een aantal grondwerkzaamheden (Schokland en omgeving, het gebied tussen Tollebeek en Urk langs de Urkervaart en het gebied tussen het Kuinderbos, A6 en Lemmer). Doordat terreinen met aardkundige waarden voor een groot deel samen vallen met de terreinen met archeologische waarden worden deze beschermd door de aanlegvergunning met betrekking tot archeologische waarden. Daarnaast zijn veel aardkundige waarden reeds beschermd aangezien zij in bos-/natuurgebieden liggen.
3. Een flexibel beschermingsregime in het plan opnemen om 'nieuwe' gebieden met archeologische waarden/ hoge trefkans op archeologische waarden toe te voegen op de plankaart, danwel van de plankaart te verwijderen, indien dergelijke waarden niet (meer) aanwezig zijn.
4. Schokland als cultuurhistorisch zeer waardevol gebied in het bestemmingsplan beschermen.
5. Rijks- en gemeentelijke monumenten als aanduiding op de plankaart opnemen (signalerende werking).
6. Behoud herkenbaarheid van de kenmerkende boerderijtypen en de voormalige arbeiderswoningen.
7. In standhouding en versterking van de erfbeplanting.
8. Bescherming van terreinen met aardkundige waarden in het bestemmingsplan door middel van een aanlegvergunning.

---

<sup>35</sup> *Cultuurhistorische atlas, 2002*



### 3.6 Landbouw

#### Huidige situatie

De landbouwsector neemt met een directe bijdrage van 10% van het Bruto Regionaal Product en 10% in de werkgelegenheid een belangrijke plaats in binnen de economische structuur van de provincie Flevoland<sup>36</sup> (zie afbeelding).

|                           | 1998          | 2005           | 2015           | 1998-2015       |
|---------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
| LANDBOUW                  | 8.100 (10%)   | 8.000 (6%)     | 8.200 (5%)     | 101             |
| INDUSTRIE                 | 12.000 (14%)  | 17.000 (14%)   | 23.600 (13%)   | 197             |
| ZAKELIJKE DIENSTEN        | 15.200 (18%)  | 22.300 (18%)   | 32.000 (18%)   | 211             |
| HANDEL, HORECA EN BOUW    | 19.600 (23%)  | 29.400 (24%)   | 42.300 (23%)   | 216             |
| TRANSPORT EN COMMUNICATIE | 11.700 (14%)  | 18.000 (14%)   | 26.500 (15%)   | 226             |
| OVERIGE DIENSTEN          | 18.400 (21%)  | 30.300 (24%)   | 47.400 (26%)   | 258             |
| TOTAAL                    | 85.000 (100%) | 125.000 (100%) | 180.000 (100%) | 212             |
|                           |               |                |                | INDEX: 1998=100 |

Afbeelding economische structuur Flevoland

bron: Omgevingsplan Flevoland

In de **agrarische sector** van de Noordoostpolder hebben zich de afgelopen jaren kenmerkende veranderingen voorgedaan. Veel agrarische bedrijven zijn de afgelopen jaren gestopt, waarbij de vrijkomende bebouwing vaak een niet agrarische bestemming heeft gekregen. De glastuinbouw heeft zich sterk ontwikkeld op de locaties bij Ens en Luttelgeest. Veel agrarische bedrijven zijn bovendien uitgebreid met extra gebouwen voor de opslag en verwerking van agrarische producten.

|      | akkerbouw |    | grasland |   | tuinbouw open grond |    | glastuinbouw |     | braakland |     | snelgroeiend hout |     | totaal (100%) |
|------|-----------|----|----------|---|---------------------|----|--------------|-----|-----------|-----|-------------------|-----|---------------|
|      | abs.      | %  | abs.     | % | abs.                | %  | abs.         | %   | abs.      | %   | Abs.              | %   | abs.          |
| 2001 | 2.596.192 | 70 | 346.713  | 9 | 696.309             | 19 | 11.266       | 0,4 | 41.594    | 1,4 | 3.105             | 0,2 | 3.695.179     |

Tabel: grondgebruik in de gemeente Noordoostpolder in 2001 gemeten maat (are); bron CBS

**Agrarisch grondgebruik** is de overheersende grondgebruikfunctie in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. Het gaat hier dan voornamelijk om akkerbouw (70%). Daarnaast vormt tuinbouw in open grond een aandeel van bijna 20%.

|      | akkerbouw |    | tuinbouw en blijvende teelt |    | graasdier |    | hokdier |   | combinatie |    | totaal (100%) |
|------|-----------|----|-----------------------------|----|-----------|----|---------|---|------------|----|---------------|
|      | abs.      | %  | abs.                        | %  | abs.      | %  | abs.    | % | abs.       | %  | abs.          |
| 2001 | 682       | 56 | 220                         | 18 | 124       | 10 | 17      | 1 | 170        | 15 | 1.213         |

Tabel: Aantal bedrijven naar bedrijfstype in de gemeente Noordoostpolder in 2001; bron CBS

De geomorfologische opbouw van de Noordoostpolder is bepalend geweest voor de lokalisering van de verschillende productietakken. Uit de gegevens van het CBS (landbouwtelling 2001) blijkt dat **akkerbouw** het grootste bedrijfstype is. Deze bedrijven bevinden zich verspreid over het gehele plangebied. In de hele gemeente en over grote oppervlakten worden op de zware zavelgronden aardappelen, bieten, winterwortelen, tarwe en uien geteeld. De pootaardappelteelt is in de Noordoostpolder sterk ontwikkeld.

<sup>36</sup> Nota landbouwwontwikkeling Flevoland, 2002

Naast akkerbouw zijn ook veel **tuin- en teeltbedrijven** aanwezig, die zich ook over het gehele plangebied bevinden. In het (noord)westen van de Noordoostpolder heeft zich op de lichte zavelgronden **sierbloemen- en bollenteelt** gevestigd.



*Foto: akkerbouw en bollenteelt*

**Veehouderijbedrijven** bevinden zich globaal aan de Westermeerdijk, de Noordermeerdijk, het gebied ten noorden van Rutten, in het gebied tussen het Kuinderbos en Voorsterbos (langs de voormalige dijk) en in het gebied rond Ens. De weilanden zijn dus met name in de oostrand gesitueerd. **Niet-grondgebonden veehouderijbedrijven** als hoofdtak zijn ten opzichte van akkerbouwbedrijven relatief weinig in het plangebied aanwezig. Er is een relatief klein areaal aan **glastuinbouw** in het plangebied aanwezig. De glastuinbouwbedrijven hebben zich geconcentreerd rond Luttelgeest/Marknesse en ten zuiden van Ens.



*Foto: glastuinbouw te Ens*

In gebied rond Luttelgeest, Marknesse en Kraggenburg komen **boomgaarden** voor. Het areaal fruit is de afgelopen jaren door tegenvallende opbrengstprijzen sterk verminderd.



Foto: fruitteelt

De **economische omvang** per ha is het grootst van Flevoland in de Noordoostpolder en Oostelijk Flevoland. Dit wordt veroorzaakt door de teelt van producten die een hoger saldo per ha opleveren en door een toename van de verwerking van agrarische producten op het eigen bedrijf.

Om bedrijven qua **bedrijfsomvang** goed met elkaar te kunnen vergelijken worden de verschillende productietakken omgerekend in zogenoemde “nederlandse- grootten-eenheden” (n.g.e.)<sup>37</sup>. De bedrijfsomvang uitgedrukt in n.g.e.-'s geeft een goede indicatie voor het behalen van een acceptabel inkomen uit een bedrijf. De bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf zal minimaal 45 à 55 n.g.e. moeten zijn om enig perspectief te bieden en om een redelijk inkomen te verkrijgen voor een volwaardige arbeidskracht. Om ook in de toekomst rendabel te blijven, is een hoger aantal n.g.e. nodig.

|      | 3-20 | 20-40 | 40-50 | 50-70 | > 70 | totaal |
|------|------|-------|-------|-------|------|--------|
| abs. | 70   | 124   | 97    | 229   | 693  | 1213   |
| %    | 6    | 10    | 8     | 19    | 57   | 100    |

Tabel aantal bedrijven in de gemeente Noordoostpolder naar bedrijfsomvang in n.g.e.-klasse in 2001; bron CBS

Voor de categorieën van 40 tot 70 nge (27%) zullen de perspectieven grotendeels worden bepaald door ondernemerschap, vakmanschap en financiële Ausgangssituaties. Een gedeelte van deze bedrijven zal wijken en een gedeelte zal tot de blijvers behoren.

<sup>37</sup> N.g.e.-'s zijn verhoudingsgetallen die een vergelijking mogelijk maken van de omvang van agrarische bedrijven. Elk diersoort en elk hectare gewas worden daarbij omgerekend in geldswaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met regionale verschillen en met de geldontwaarding. Daardoor wordt vergelijking in de tijd mogelijk.

Bedrijven met een omvang van minder dan 40 nge zullen waarschijnlijk op korte termijn forse problemen krijgen met de bedrijfsvoering. Onder andere de noodzakelijke investeringen t.b.v. het milieu en diergezondheid en de opvolgingssituatie zijn redenen waardoor gestopt wordt met de bedrijfsvoering. Verwacht wordt dat bij 16% van de agrarische bedrijven bedrijfsbeëindiging zal plaatsvinden (zie tabel).

Dit betekent niet dat kleinere bedrijven per definitie onrendabel zijn. In de categorie tot 40 nge zitten ook veel bedrijven met een neventak, waar dus naast het inkomen uit het landbouwbedrijf ook inkomsten uit andere bronnen worden gehaald. Over het algemeen hebben deze bedrijven met neventak voldoende financiële middelen om met de landbouwbedrijfsvoering door te gaan. Ook zullen er naar alle waarschijnlijkheid een aantal afbouwende agrariërs zijn en zal het aantal nevenberoepers toenemen.

Agrariërs met een bedrijf groter dan 70 nge hebben in het algemeen goede toekomstperspectieven. Dit heeft te maken met het feit dat deze ondernemers vaak al de nodige investeringen hebben gepleegd en vaak manager zijn van sterk gespecialiseerde bedrijven. Een groot deel (circa 57%) van de bedrijven wordt beschouwd als meest levensvatbaar.

### ***Toekomstige ontwikkelingen***

In zijn algemeenheid wordt de landbouw op **korte termijn** (tot 2005) geconfronteerd met verscherpte eisen vanuit het milieubeleid (nitraat- en fosfaatrichtlijnen), strenger bestrijdingsmiddelenbeleid, verminderde subsidies en een groeiende vraag naar kwaliteitsproducten in de vorm van veilige, gezonde en milieu- en diervriendelijke producten. Op de **langere termijn** (tot 2030) zullen de ontwikkelingen in de landbouw worden beïnvloed door een veelheid aan factoren: de verdergaande liberalisering en verbreding van het EU-beleid van landbouwbeleid naar 'plattelandsbeleid', een verstandiger omgang met risico's in de agrarische bedrijfsvoering, een lossere relatie tussen primaire sector en agribusiness, voorkeur/eisen consumenten, veranderingen in de waterhuishouding, stijgende energieprijzen, verdere aanscherping van mestnormen, en een mogelijke vermindering van veevoederimporten.

De betekenis van markt- en beleidsontwikkelingen voor individuele landbouwbedrijven is nog onzeker. Op bedrijfsniveau zijn grofweg **twee ontwikkelingsrichtingen** te onderscheiden. Aan de ene kant zijn er bedrijven die zich richten op de **wereldmarkt**, aan de andere kant bedrijven die het zoeken in **verbreding** van de bedrijfsvoering.

Verwacht mag worden dat na 2006 de **wereldmarkt** verder zal liberaliseren als gevolg van hernieuwde WTO (Wereld Handels Organisatie) afspraken. De afzetmogelijkheden voor diverse landbouwproducten (tuinbouw- en sierteeltproducten, producten uit de intensieve veehouderij, pootaardappelen en uien) in niet-EU landen zal hierdoor naar verwachting toenemen.

Bedrijven die kiezen voor **verbreding** zoeken naar neveninkomsten door agrarische productie te combineren met natuur- en landschapsbeheer, met toerisme (dag- en verblijfsrecreatie), met verwerking en verkoop aan huis, of met zorgtaken (bijvoorbeeld dagopvang van geestelijk gehandicapten). Hun bedrijfsomvang is vaak te beperkt, of hun product te standaard, om te kunnen concurreren op de wereldmarkt.

In 1998 voerde bijna tien procent van de Nederlandse land- en tuinbouwbedrijven één of meer verbredingstrategieën waarbij de eerstgenoemde drie combinaties aanmerkelijk meer voorkomen dan de laatste.

In de **Noordoostpolder** zullen de komende jaren door bedrijfsbeëindiging veel agrarische gronden beschikbaar komen. Verwacht mag worden dat deze gronden zullen worden verkocht aan zittende ondernemers of ondernemers die zich in Flevoland vestigen, waarbij vrijkomende gronden van meerdere bedrijven worden samengevoegd. Tevens is het mogelijk dat agrarische bedrijven worden onttrokken aan de landbouwfunctie ten behoeve van bijvoorbeeld waterberging, recreatie en/of natuur. Hierdoor zal in de Noordoostpolder in de komende jaren van een schaa sprong sprake kunnen zijn.

Verwacht mag worden dat de ontwikkelingen van de laatste jaren (toename diversiteit aan geteelde gewassen in de volle grond en opslag en verwerking van agrarische producten) zich in het meer centrale deel van de Noordoostpolder zullen voordoen, ook al zal het tempo waarin deze veranderingen zich voltrekken naar alle waarschijnlijkheid lager zijn<sup>38</sup>.

De **akkerbouw** bepaalt het beeld in het landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. De afgelopen jaren is bij de meeste bedrijven het teeltplan sterk veranderd van traditionele gewassen zoals aardappel- en graanproducten naar tuinbouwproducten zoals groenten en bloembollen<sup>39</sup>. Daarmee veranderd het beeld van de akkerbouw en 'winnen' tuinbouwbedrijven en melkveehouderijen steeds meer terrein. Dit proces is als eerste begonnen in de Noordoostpolder en zal ook beeldbepalend worden voor de overige grootschalige bedrijven in de rest van Flevoland. Verbreding van de bedrijfsvoering door andere teelten is een goed middel om de grote schommelingen in het bedrijfsinkomen van de agrariërs op te vangen. Op een toenemend aantal bedrijven wordt de bollenteelt als wisselteelt toegepast. De perspectieven op termijn hiervoor zijn redelijk tot goed. Verwacht wordt dat de bollenteelt als wisselteelt de komende jaren verder zal groeien<sup>40</sup>.

Binnen de **tuinbouwgebieden** zijn uiteenlopende ontwikkelingen gaande. Het belang van de bloembollenteelt neemt toe, vanwege een groeiende belangstelling voor snijbloemen en nieuwe teelttechnieken. De fruitteelt verkeert in een saneringssituatie vanwege afzetproblemen. Een aantal bedrijven zal beëindigd worden en/of op andere teelten overgaan. Het areaal groenteteelt in de volle grond zal nog aanzienlijk toenemen<sup>41</sup>. De verwachting in de **fruitteeltsector** is dat de omvang van de productie de komende jaren ongeveer gelijk zal blijven of mogelijk iets zal dalen. Het aantal ondernemingen zal wel verder dalen<sup>43</sup>. Eigen verwerking en verkoop van fruit rechtstreeks aan de consument kunnen voor bedrijven perspectiefvol zijn.

Er lijken goede mogelijkheden aanwezig voor de vestiging van **boomteeltbedrijven** binnen de huidige grenzen van de fruitteeltgebieden (Marknesse en Kraggenburg). Ook buiten de fruitteeltgebieden lijken perspectieven aanwezig<sup>42</sup>. Uit oogpunt van landschappelijke kwaliteit heeft clustering van de fruit- en boomteelt evenwel de voorkeur.

De **melkveehouderij** kent een relatief hoge productiviteit en een goed rendement. De perspectieven zijn in het algemeen gunstig. In verband met de nieuwe mestwet is het voor de bedrijven, vanwege de relatief hoge veebezetting, van extra belang dat er adequate mestcontracten afgesloten kunnen worden.

<sup>38</sup> Nota landbouwwontwikkeling Flevoland, 2002

<sup>39</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

<sup>40</sup> Nota landbouwwontwikkeling Flevoland, 2002

<sup>41</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

<sup>42</sup> Nota landbouwwontwikkeling Flevoland, 2002

De vleesveehouderij en de beweiding van vleesvee is zeer beperkt van omvang. Als gevolg van saneringen elders zal de behoefte aan grootschalige vestigingen toenemen. Naar verwachting zullen deze ontwikkelingen wel sterk onderhevig aan rijksmaatregelen zijn. De ontwikkeling van intensieve veehouderij wordt in beginsel mogelijk geacht als toegevoegde grondgebonden productietak op bestaande agrarische bedrijven.

Het is niet uitgesloten dat in de periode na 2005 door het Rijk mogelijkheden worden geboden voor vestiging van **intensieve veehouderij** in Flevoland. Als dat het geval is, dan biedt de intensieve veehouderij ook goede perspectieven voor Flevolandse ondernemers om de economische basis van het bedrijf te versterken. Ook de mogelijkheden voor visteelt op bestaande agrarische bedrijven zijn aanwezig mede door de aanwezigheid van een relatief groot verwerkings- en handelscentrum voor vis op Urk. Vanwege de relatief hoge investeringen die dan nodig zijn moet deze mogelijkheden niet worden overschat<sup>43</sup>.

Er moet rekening gehouden worden met een groeiende behoefte aan ruimte voor verplaatsing van **glastuinbouw** om daarmee bepaalde gebieden vooral in de centrale delen van de Randstad, vrij te maken voor stedelijke functies. De Noordoostpolder kan een gedeelte van die ruimte bieden. De glastuinbouw kan zich hier verder ontwikkelen, waarbij toepassing van productietechnieken zodanig dient plaats te vinden dat de milieudruk minimaal is, met inbegrip van straling van licht. De inzet van de provincie is dat de glastuinbouw zich verder zal ontwikkelen op bestaande locaties bij Ens en Luttelgeest en op de nieuw aangewezen locatie bij Luttelgeest (Luttelgeest II). Daar zal de glastuinbouw zich moeten ontwikkelen met specifieke aandacht voor landschappelijke inpassing en milieu en infrastructuur voor aan- en afvoer van producten. Herstructurering en revitalisering van de bestaande glastuinbouwgebieden (Luttelgeest I en Ens) zal nodig zijn om de concurrentiepositie voor de toekomst veilig te stellen. Het gaat daarbij dan vooral om de aspecten infrastructuur, wateropvang, afvalwaterverwerking, aankleding van het gebied, energiebehoefte en energiebesparingsmethoden.

#### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor landbouw***

1. De landbouw heeft in de gemeente Noordoostpolder een belangrijke economische en landschappelijke functie. Met name voor vitale bestaande bedrijven moeten in de toekomst voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden om bedrijfseconomische en technische aanpassingen te verrichten.
2. Bij bedrijfsbeëindiging van (kleine) agrarische bedrijven moet de vrijkomende cultuurgrond beschikbaar komen voor de resterende agrarische bedrijven voor schaalvergroting of nieuwvestiging.
3. Geen nieuwvestiging van intensieve veehouderij als hoofdtak toestaan
4. Intensieve veehouderij als neventak voor agrarische bedrijven kan voor de continuïteit van deze bedrijven noodzakelijk zijn. Ontwikkeling van intensieve veehouderij als neventak op bestaande agrarische bedrijven in beginsel toestaan.

---

<sup>43</sup> Nota landbouwonwikkeling Flevoland, 2002

### 3.7 Wonen en niet-agrarische bedrijven

#### **Huidige situatie**

Door de planmatige aanpak van de inrichting van zowel stedelijk als landelijk gebied is het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder nagenoeg verschoond gebleven van **burgerwoningen** met uitzondering van de voormalige arbeiderswoningen die voornamelijk als woning gebruikt worden. Dit maakt de Noordoostpolder tevens tot het enige gebied binnen de provincie waar buiten de bestaande stedelijke gebieden wordt gewoond (dus niet gebonden aan agrarische bedrijfsvoering).

Naast de voormalige arbeiderswoningen komen verspreid in het gebied nog een aantal boerderijen voor die hun oude agrarische functie hebben verloren als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw en als woonboerderij dienen.



*Foto: voormalige arbeiderswoningen*

In het buitengebied bevinden zich meerdere bedrijven die een niet-agrarische functie hebben. Een opvallend **niet-agrarisch bedrijf** is de Orchideeënhoeve aan de Oosterlingweg. Deze vervult naast een bedrijfsfunctie ook een recreatieve functie. De Orchideeënhoeve krijgt een maatbestemming in het nieuwe plan. Sommige andere niet-agrarische bedrijven hebben een binding met het agrarische gebied zoals bijvoorbeeld een loonwerkersbedrijf, paardenfokkerij en een installatiebedrijf voor kassen. Naast deze relatief grote niet-agrarische bedrijven zijn er nog diverse kleinere niet-agrarische bedrijven aanwezig. Het gaat hierbij voornamelijk om (ondergeschikte) nevenactiviteiten, zoals bijvoorbeeld caravanstalling en kamperen bij de boer.

Ten noorden van Luttelgeest aan de Kuinderweg bevindt zich een opvang- en onderzoekscentrum voor asielzoekers. Ten noorden van Kraggenburg bevinden zich het Nationaal lucht- en ruimtevaartlaboratorium en het Waterloopkundig laboratorium/geomatica park, die overigens buiten het plangebied vallen.

#### **Toekomstige ontwikkelingen**

Met betrekking tot **nieuwe burgerwoningen** is het gemeentelijk beleid gericht om de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet mogelijk te maken. Bij vrijkomende agrarische bebouwing is het beleid van de gemeente in beginsel gericht op één woning per vrijgekomen boerderij.

In het oorspronkelijke ontwerp van de polder is ook uitgegaan van 1 woning per erf vooraan op het erf en bedrijfsbebouwing daarachter. Deze huidige beeldkwaliteit is cultuurhistorisch waardevol.

Het toelaten van een tweede of derde nieuwe vrijstaande woning op een vrijgekomen erf wordt niet wenselijk geacht. Dit heeft vergaande negatieve gevolgen voor het kenmerkende originele beeld van de bebouwing in het buitengebied.

In de afgelopen jaren is beoogd een beperkt gebruik buiten de agrarische sfeer in vrijgekomen agrarische opstallen mogelijk te maken zonder dat het karakter van het landelijk gebied zou worden aangetast. Er werd **niet-agrarische bedrijvigheid** toegelaten in vrijgekomen agrarische opstallen op basis van een door de gemeente opgestelde “positieve” lijst met daarin gedetailleerd benoemd de bedrijven die voor vestiging in aanmerking komen. Dit beleid wordt in principe gehandhaafd. Bij eventuele functieverandering of vergroting van bebouwing, erven en verhardingen zal de waterberging en afvalwaterverwerking hierop moeten worden aangepast.

De toekomstige vrijkomende agrarische opstallen en woningen roepen de vraag op naar hergebruik. Hiervoor is in het bestemmingsplan een adequate regeling opgenomen. Een keuze voor afbraak lijkt niet realistisch. Gelet op de staat van de gebouwen betekent dit bijna altijd een forse kapitaalsvernietiging.

#### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor wonen en niet-agrarische bedrijven***

1. De bestaande voormalige arbeiderswoningen en burgerwoningen dienen als zodanig positief te worden bestemd.
2. Het verbouwen van voormalige boerderijen in een zelfstandige wooneenheid zou onder voorwaarden mogelijk moeten zijn.
3. Nieuwbouw van een tweede of derde woning op een vrijkomend agrarisch perceel wordt niet toegestaan vanwege de verregaande negatieve gevolgen.
4. In het bestemmingsplan dient een adequate regeling opgenomen te worden betreffende het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

### 3.8 Recreatie

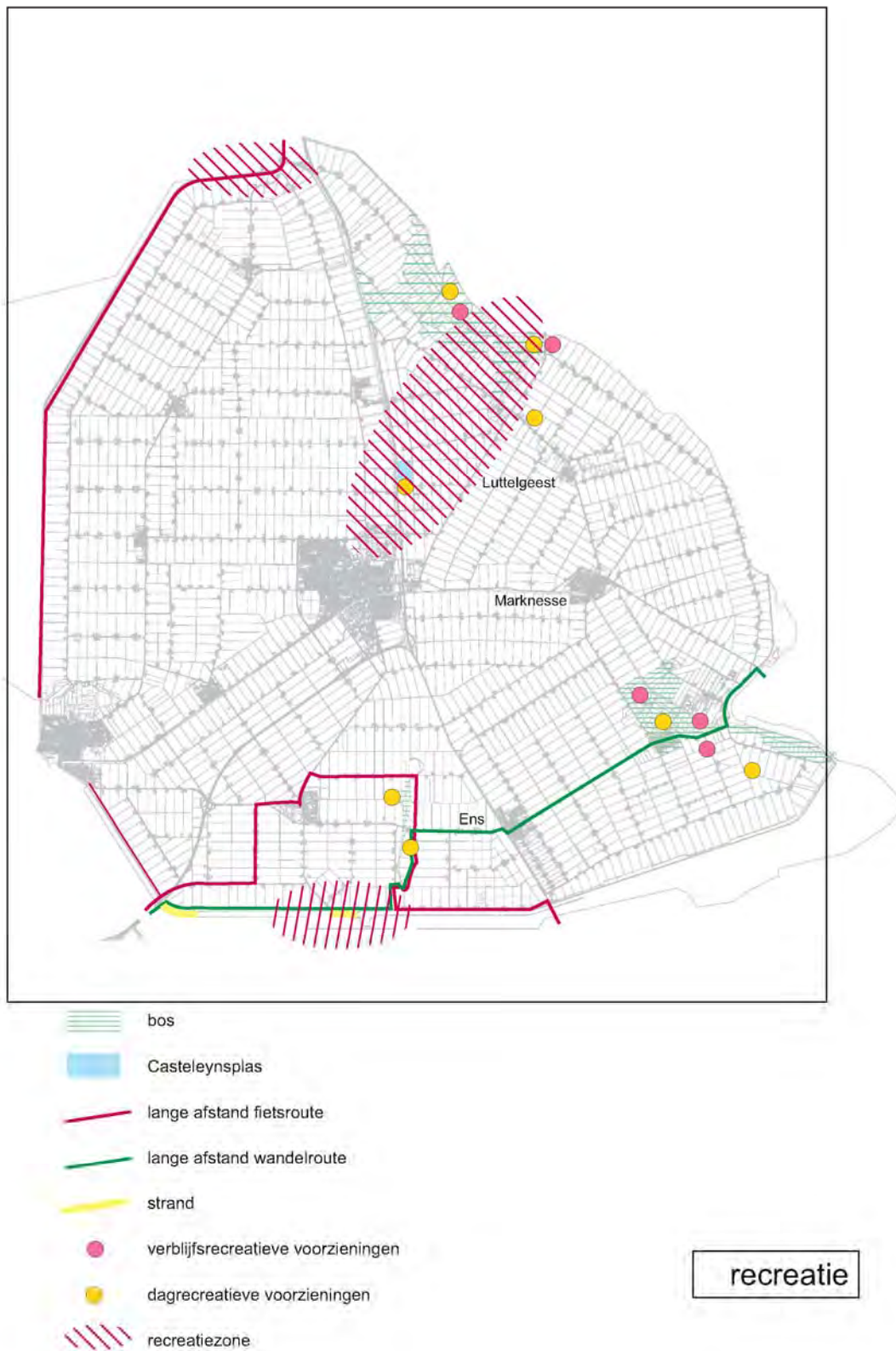
#### **Huidige situatie**

De mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme in het open agrarisch gebied zijn aanwezig, maar beperkt. Het gesloten landschap aan de oostelijke rand van de polder heeft in principe veel meer mogelijkheden en aantrekkingskracht. In het open agrarisch gebied is fietsen en wandelen e.d. minder aantrekkelijk (weinig afwisseling en belevingswaarde) en zijn de afstanden tussen de voorzieningen meestal (te) groot<sup>44</sup>. Het huidige aanbod komt vooral voort uit de wens over bijverdiensten te beschikken.

Het recreatie aanbod in het buitengebied van gemeente Noordoostpolder wordt onderverdeeld in dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Als **dagrecreatieve voorzieningen** in het plangebied kunnen worden genoemd:

- Het Voorster-/Kadoelerbos: nabij het Kadoelerbos ligt het cultuurhistorisch monument Oud Kraggenburg; dit is een voormalige vluchthaven.  
In zowel het Voorster- als Kadoelerbos liggen fiets- en wandelpaden, met daarnaast ruitpaden en dagrecreatieterreintjes in het Voorsterbos.  
In de Leemvaart (Voorsterbos) bevindt zich een jachthaven van de Watersportvereniging Kraggenburg, alsmede een afmeersteiger voor de recreatietoervaart. Grenzend aan het Kadoelerbos bevinden zich ter hoogte van het gemaal Smeeg nog 2 jachthavens. Ten noorden van het Voorsterbos bevindt zich een zweefvliegterrein.
- Het Kuinderbos: in het Kuinderbos zijn enkele recreatieve punten aanwezig waaronder de voormalige haventoeegang van Kuinre.
- In het Burchtbos is een voormalige vuilstort aanwezig die hoog is opgebouwd en daarna is beplant. Vanaf de hoogte heeft men zicht op de gereconstrueerde fundamente van de Kuinder burcht. Dit is een landschappelijke aanduiding van de burcht van de heren van Kuinre. Het is een ronde burchtheuvel omrand door een gracht.
- In het Kuinder- en Burchtbos bevinden zich fiets- wandel- en ruitpaden en dagrecreatieterreintjes. Daarnaast ligt in het bos een menroute voor aangespannen rijden die gecombineerd is met een ATB-route en een natuurkampeerterrein.
- Schokland: op dit voormalige eiland liggen de terpen van het voormalige Emmeloord, Middelbuurt, De Zuidert en de zandige hoogte van de zuidpunt. Op de zuidpunt liggen de gerestaureerde fundamente van een laatmiddeleeuwse kerk. Tevens is er in Middelbuurt een gerestaureerd kerkje en een museum aanwezig. In het Schokkerbos is een gesteentetuin op een keileemterrein aangelegd. Bij de gesteentetuin hoort het bezoekerscentrum Gesteentetuin.
- Er zijn 2 jachthavens (in de Leemvaart en Schokkerhaven), 3 strandjes (Schokkerhaven, Zwolse hoek en een surfstrandje bij het Vollenhovermeer) en in de vaarten zijn op diverse locaties afmeervoorzieningen voor de recreatietoervaart.
- Nabij Luttelgeest ligt de al eerder genoemde Orchideeënhoeve. In het plangebied zijn twee lange afstand fietsroutes (LF 15 en LF 20) en één lange afstand wandelpad (LAW 1-2) aanwezig.
- Voor de hengelsport zijn vele goed toegankelijke oevers en zelfs enkele tientallen speciaal hiervoor aangelegde visplaatsen in het landelijk gebied op aantrekkelijk gelegen punten.

<sup>44</sup> Beleids- en actieplan recreatie en toerisme, 2001



De volgende **verblijfsrecreatieve voorzieningen** zijn in het plangebied te vinden:

- Recreatiepark “De Voorst”, Leemringweg 33, Kraggenburg
- Kampeerterrein “Craneburcht”, Kuinderweg 52, Luttelgeest
- Natuurkampeerterrein “De Stiente”, Kraggenburgerweg 21, Kraggenburg
- Natuurkampeerterrein “De Veenkuil”, Hopweg 21, Bant

Tevens zijn er 21 minicampings bij boeren en diverse bed&breakfast voorzieningen aanwezig.

### **Toekomstige ontwikkelingen**

Het belang van recreëren is aanmerkelijk toegenomen. De Nederlander heeft naast meer vrije tijd tevens een hoger inkomen te besteden. Voor een belangrijk deel wordt vakantie in het buitenland genoten, maar ook de recreatiemogelijkheden dicht bij huis worden steeds meer gewaardeerd. Het platteland komt bij deze ontwikkelingen in een nieuw perspectief te staan. Er vindt een duidelijke verschuiving plaats van pure productiefunctie naar een recreatieve functie met aandacht voor natuur en landschapsontwikkeling. Samenhangende projecten, zoals de bollenroute, een netwerk van bed-and-breakfast-adressen en minicampings, maken de meeste kans, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat voorzien wordt in marketing en promotie voor het geheel. Dit moet niet onderschat worden en vraagt zelfs meer inspanningen dan in meer traditionele agrarische gebieden in Nederland.

In het plangebied spelen enkele ontwikkelingen met betrekking tot recreatie en toerisme. Binnen de ontwikkelingen wordt onderscheid gemaakt in:

- Recreatiezones; grotere thematische samenhang, complementariteit en kwaliteitsverbetering van zwaartepunten, steunpunten en recreatieve verbindingzones.
- Recreatiezwaartepunten; vestiging van grootschalige intensieve toeristische activiteiten georiënteerd op water en/of land.
- Recreatiesteunpunten; toeristisch-recreatieve ontwikkelingen op kleinere schaal.
- Recreatieve verbindingzones; zones die een functionele verbinding leggen tussen de recreatieve zones. De realisering en versterking van routestructuren voor fietsen, wandelen en varen worden hier gekoppeld aan kleinschalige logiesvormen en andere toeristisch– recreatieve diensten.

In het Omgevingsplan Flevoland zijn drie recreatiezones aangegeven:

- De zone tussen Emmeloord en het Kuinderbos (corridor)
- Het Ketelmeer (Schokkerhaven)
- Lemsterbaai (op de langere termijn)

In de recreatiezone tussen Emmeloord en het Kuinderbos is ruimte voor een recreatiezwaartepunt in het Casteleynsgebied en nabij het Kuinderbos. De recreatiezwaartepunten in deze zone dienen met name bij te dragen aan de vergroting van de recreatieve uitlopmogelijkheden voor de kern Emmeloord.

Het omgevingsplan is nader uitgewerkt in het rapport “Aanzet voor planrealisatie corridor Emmeloord-Kuinderbos” (Oranjewoud, augustus 2001). Daarin worden plannen beschreven voor:

- een recreatieve route van Emmeloord naar het Kuinderbos
- verbetering fiets- en wandelroute Emmeloord-Schokland (in combinatie met uitbouw ecologisch-recreatieve verbinding Zuidvaart-Noordpunt Schokland)
- bosontwikkeling

- een recreatieplas en een golfbaan in het recreatiezwaartepunt Casteleynsgebied,
- recreatieve inrichting van de voormalige stortplaats Het Friese Pad
- een recreatieve en ecologische zone langs Kuindervaart en/of Burchttocht

Daarnaast zijn Schokkerhaven aan het Ketelmeer en het gebied ten zuiden van het Voorsterbos als recreatiezwaartepunt aangegeven.

Het gebied van Rutten tot en met de Lemsterbaai is aangegeven in het omgevingsplan als recreatiezone. Hierbij is Rutten aangewezen als te ontwikkelen recreatiesteunpunt en Lemsterbaai als nader te bepalen zwaartepunt voor recreatie en toerisme.

Een locatie net ten oosten van Nagele wordt tevens als een nader te ontwikkelen recreatiesteunpunt aangegeven. Tussen de recreatiezones en het zwaartepunt van het Voorsterbos zijn recreatieve verbindingzones voorgesteld.

### **Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor recreatie en toerisme**

1. De dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen een passende bestemming te krijgen.
2. Bestaande en geplande fiets/wandelpaden dienen in het bestemmingsplan niet apart bestemd te worden, maar in combinatie met een aanlegvergunningplicht opgenomen te worden in de bestemming voor de bosgebieden of natuurgebieden.
3. In de recreatieve zones en recreatiezwaartepunten biedt het bestemmingsplan de ruimte voor de ontwikkeling van recreatief-toeristische voorzieningen.
4. Recreatief medegebruik van de overige gebieden in het plangebied moet mogelijk blijven.



Foto: loswal

### 3.9 Infrastructuur

#### **Huidige situatie**

De **wegen** in het plangebied (zie afbeelding) zijn te onderscheiden in drie wegcategorieën: stroomwegen (landelijk en regionaal), gebiedsontsluitingswegen (I en II) en erftoegangswegen. De indeling is gebaseerd op het principe “Duurzaam Veilig” en vindt aansluiting op de landelijke uitgangspunten ten aanzien van categorisering. De wegcategorie wordt bepaald door het belang van de weg als verbinding tussen steden en dorpen en het aantal voertuigen dat van deze weg gebruik maakt. Rijksweg A6 (landelijke stroomweg) komt vanuit Oostelijk Flevoland het zuidwesten van het plangebied in en loopt via Emmeloord naar Lemmer. De rijksweg A6 heeft twee aansluitpunten bij Emmeloord en tevens een aansluiting op de N50. De N50 (regionale stroomweg) is de verbindingsweg tussen Emmeloord en Kampen en sluit bij Zwolle aan op de A50. Gebiedsontsluitingswegen categorie I liggen tussen Emmeloord en Vollenhove en tussen Urk en de afslag Nagele/Urk met de A6. De overige gebiedsontsluitingswegen tussen de verschillende dorpen en tussen de dorpen en Emmeloord vallen in categorie II (gebiedsontsluitingswegen). De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen.

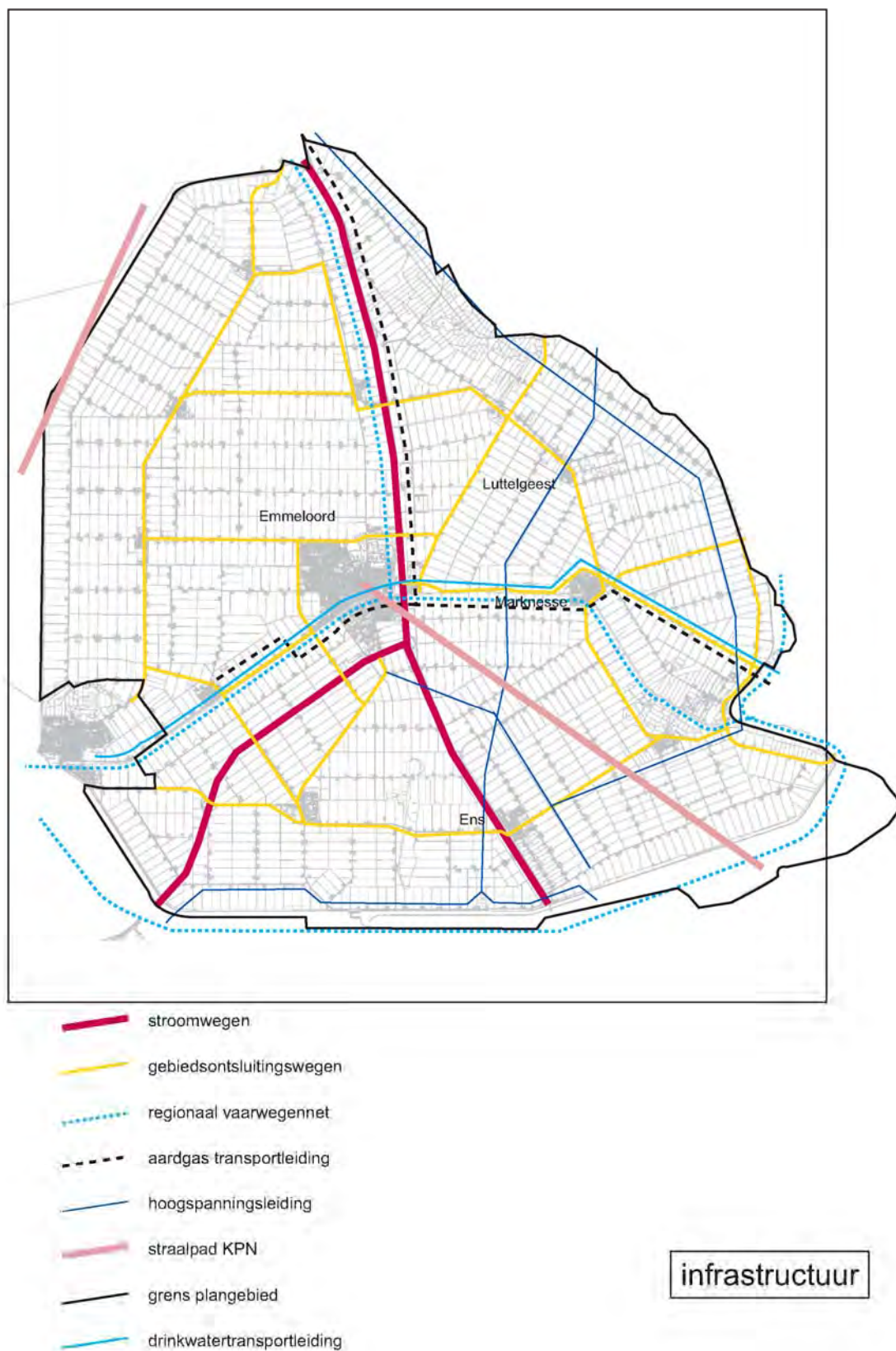
Bij de bestemmingsregeling voor wegen dient rekening gehouden te worden met bebouwingsvrije zones aan beide zijden van de weg. De breedte van de zone die onbebouwd moet blijven, gemeten vanuit het hart van de weg, hangt samen met het karakter van de weg: 50 m voor de A6 en de N50 en 15 m voor de overige wegen.

Tussen de verschillende dorpen onderling en tussen Emmeloord en de omliggende dorpen liggen **fietspaden**. De fietspaden zijn voornamelijk gelegen naast de gebiedsontsluitingswegen. Naast deze doorgaande fietspaden zijn in het plangebied ook nog diverse recreatieve fietspaden aanwezig in de bosgebieden, rond landschappelijk/recreatieve beplantingsstroken (b.v. Schokland) en op de dijken aan de buitendijkse wateren.

Het **vaarwegennet** heeft een functie voor de beroepsvaart en voor de recreatievaart. Binnen de vaarwegennet wordt voor de beroepsvaart onderscheid gemaakt in het hoofdvaarwegennet en het regionale vaarwegennet. Tot het hoofdvaarwegennet behoren de vaarroutes Amsterdam-Lelystad- Lemmer, de daarop aansluitende IJsselroute en de route naar Meppel via Ramspol en het Zwarte meer. Het regionale vaarwegennet bestaat in het plangebied uit de Urkervaart, de Zwolse vaart, de Lemstervaart en de vaarwegen over het Kadoeler- en Vollenhovermeer.

De Urkervaart, Zwolsevaart, Lemstervaart, Kadoelermeer en het Vollenhovermeer behoren tot het basistoervaarnet van de Beleidsvisie Recreatie en Toervaart Nederland.

In het landelijk gebied zijn in het verleden diverse **loswallen** met bijbehorende **zwaai-kommen** aangelegd, die zeker in de jaren vijftig en zestig een belangrijke functie hebben gehad voor de aan- en/of afvoer van agrarische producten, zand, steen en grind. Ze zijn een onderdeel van het oorspronkelijk ontwerpplan van de Noordoostpolder. Een aantal van deze loswallen wordt momenteel nog gebruikt voor de op- en overslag van agrarische producten, zand, grond, klinkers en rioolbuizen.



Het **openbaar vervoer** in het plangebied bestaat uit busvervoer van en naar Emmeloord (vanuit de verschillende steden rondom het plangebied en de dorpen in het plangebied).

Het is van belang om **technische infrastructuur** zoals elektriciteitsleidingen, straalpaden en brandstofleidingen (zie afbeelding) in het bestemmingsplan te regelen. Voor deze voorzieningen gelden, afhankelijk van transportcapaciteit, afstandsnormen ten behoeve van veiligheid en onderhoud.

In het plangebied lopen **hoogspanningsleidingen** (bovengronds) die beheerd worden door Tennet (380 kv en 220 kv) en Essent (110 kv). Bij onderstaande hoogspanningslijnen worden de privaatrechtelijk geregelde contractstroken vermeld. Hier zijn aan weerszijden van de leidingen geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder en dus is een vermelding op de plankaart noodzakelijk.

- 380 kv-Hoogspanningslijn Diemen-Ens (32 m)
- 380 kv-Hoogspanningslijn Ens-Zwolle (35 m)
- 220 kv-Hoogspanningslijn Ens-Oudehaske (25 m)
- 220 kv-Hoogspanningslijn Ens-Hessenweg (25 m)
- 110 kv-Hoogspanningslijn Emmeloord-Kampen (25 m)
- 110 kv-Hoogspanningslijn Vollenhove-Lemmer (25 m)
- 110 kv-Hoogspanningslijn aftakking naar Vollenhove (25 m)

Tevens zijn zeven **aardgastransportleidingen** van de Gastransportservice aanwezig:

| <i>Aantal</i> | <i>Diameter</i> | <i>Werkdruk</i> | <i>Toetsingsafstand</i> | <i>Minimale bebouwingsafstand</i> |
|---------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|
| 2             | 4 inch          | 40 bar          | 20 m                    | 4 m                               |
| 1             | 6 inch          | 40 bar          | 20 m                    | 4 m                               |
| 3             | 8 inch          | 40 bar          | 20 m                    | 4 m                               |
| 1             | 12 inch         | 40 bar          | 30 m                    | 4 m                               |

Daarnaast lopen in het plangebied twee **straalpaden** van KPN-telecom: Lelystad – Joure (langs de Noordermeerdijk) en Emmeloord – Zwolle (van Emmeloord via het gebied ten zuidwesten van Kraggenburg naar Zwolle). Beide hebben een beschermingszone van 100 m ter weerszijden van het hart van de straalverbinding.

De bij de straalverbindingen behorende maximale bouwhoogten bedragen in het plangebied 22 tot 38 m (boven NAP). Om een ongestoord functioneren te waarborgen, zijn onder het straalverbindingstraject geen bouwwerken toegestaan die hoger zijn dan de genoemde hoogten.

Ook zijn er twee **drinkwatertransportleidingen** in het plangebied aanwezig. Deze lopen van Kuinre naar Bant en van Vollenhove via Emmeloord naar Urk. Hiervoor geldt een bebouwingsafstand van 5 m.

### ***Toekomstige ontwikkelingen***

Ontwikkelingen betreffende **autowegen** in het plangebied zijn niet in grote schaal te verwachten. Er zijn op langere termijn plannen voor de aanleg van een verbindingsweg tussen de Muntweg (kruising met Kuinderweg) en de Marknesserweg. Er zal een rijbaanverdubbeling van de A6 nabij het knooppunt Vogelbek worden gerealiseerd. Naast deze ontwikkeling dient de mogelijkheid van uitbouw van de Kamperweg tussen Ramspol en Ens tot N50; hiervoor is een startnotitie in voorbereiding.

De aanleg van deze uitbouw van de Kamperweg is een zodanige ingrijpende ingreep, dat dit niet "even meegenomen" kan worden in het bestemmingsplan landelijk gebied. Hiervoor dient een afzonderlijke belangenafweging in een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld.

De provincie wil het fietsgebruik buiten de bebouwde kom stimuleren. Dit houdt in de ontwikkeling van nieuwe **fietspaden** en onderhoud van bestaande fietspaden:

- Route van Emmelerbos via het Casteleynsgebied naar het Kuinderbos (nieuw)
- Route van Schokland over de dijk naar Ramspol (in uitvoering)
- Route van Ramspol naar Kadoelen (nieuw)
- Opknappen van de bestaande route Oud Kraggenburg naar het Kadoelerbos
- Opknappen fietsroute Emmeloord-Schokland

Wat betreft de **railinfrastructuur** wordt gestreefd naar een zo spoedig mogelijke start van de aanleg van de Zuiderzeelijn (Lelystad, Emmeloord, Groningen) met een station in Emmeloord. Bij uitvoering als spoorlijn gaat de voorkeur uit naar het tracé dat direct ten oosten van de A6 loopt. Aanleg als magneetweefbaanvariant geeft de regionale functie van deze lijn een extra dimensie. Deze maakt het mogelijk een hoge snelheid met voldoende halteplaatsen te combineren. Deze variant heeft de voorkeur van de provincie. In het bestemmingsplan wordt het tracé van een nieuwe railverbinding/magneetweefbaan buiten beschouwing gelaten aangezien de plannen hiervoor nog onvoldoende zijn uitgewerkt.

**Basisstations** voor mobiele telefoondiensten worden in heel Nederland in hoog tempo geplaatst. Het bestemmingsplan zal in een regeling voorzien om wildgroei van deze basisstations te voorkomen.

#### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor infrastructuur***

1. De bestaande wegen dienen een passende bestemming te krijgen.
2. Mogelijkheden voor uitbouw van de Kamperweg tussen Ramspol en Ens tot N50 dienen planologisch open te blijven.
3. Geen rekening houden met de aanleg van de Zuiderzeelijn. Plannen hiervoor zijn nog onvoldoende uitgewerkt.
4. Straalverbindingspaden met bijbehorende maximale toegestane bouwhoogten zullen in het bestemmingsplan als aanduiding worden opgenomen, met bijbehorende regeling in de voorschriften.
5. Het bestemmingsplan zal de ruimtelijke consequenties dienen te regelen van de contractstroken van de technische infrastructuur door middel van een aanduiding op de plankaart met een bijbehorende regeling in de voorschriften.
6. In het bestemmingsplan zal een vrijstelling worden opgenomen voor het realiseren van basisstations voor het mobiele netwerk.

### 3.10 Milieu

#### **Huidige situatie**

In voorgaande paragrafen zijn bij de beschrijving van de diverse facetten een aantal milieu-aspecten voor dat facet al behandeld. In deze paragraaf komen een aantal aspecten aan bod die in het voorgaande nog niet behandeld zijn.

Bijna het gehele Kuinderbos en het Zwarte meer zijn aangewezen door de provincie als **milieubeschermingsgebied voor stilte** (zie afbeelding). Dit houdt in dat deze gebieden extra beschermd worden door de Provinciale Milieu Verordening tegen toename van geluidsbelasting en tegen ingrepen die tot verkleining en/of versnippering van deze gebieden leiden. Voor het behoud van de stilte is een richtwaarde van 35 dB(A) als milieukwaliteitseis opgenomen. De verkeersaantrekkende werking van voorzieningen in de gebieden mag niet leiden tot een hogere geluidsbelasting dan deze richtwaarde op 50 m van de as van de weg.



Afbeelding milieubeschermingsgebied voor stilte

bron: Omgevingsplan Flevoland

Indien een bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor het bouwen van woningen (en andere geluidsgevoelige objecten), dan moet op grond van de **Wet geluidshinder** een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd omtrent het wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevel van nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 50 dB(A) bij wegverkeerslawaai.

Daar waar een bestemmingsplan een planologische basis biedt voor bebouwingsmogelijkheden, die uitstijgen boven de “standaard-uitbreidingsmogelijkheden” die een bestemmingsplan buitengebied nu eenmaal biedt, dient inzicht te worden gegeven in de kwaliteit van de bodem (aanwezigheid vervuiling in de bodem of het grondwater). Voor die situaties dient een verkennend **bodemonderzoek** te worden uitgevoerd. Vooralsnog lijkt dit bestemmingsplan niet zodanige ontwikkelingen mogelijk te maken, dat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zou moeten worden. Wanneer slechts sprake is van standaard uitbreidingsmogelijkheden, dan dient in het kader van het opstellen bestemmingsplan een globaal historisch onderzoek voor het gehele plangebied te worden uitgevoerd.

De belangrijkste meststoffen in de landbouw zijn **stikstof en fosfaat**. Flevoland kent een te hoge fosfaataanvoer waardoor accumulatie in de bodem plaatsvindt. De uitspoeling van stikstof in de vorm van nitraat is een probleem<sup>45</sup>. De landelijke en Europese stikstofnormen worden in oppervlaktewater op veel plaatsen overschreden, onder meer als gevolg van kwel en door de hoge stikstofuitspoeling van de landbouwgronden. De resultaten in de strategische aandachtsgebieden Schokland en Oostrand Noordoostpolder geven aan dat door een combinatie van maatregelen emissiereductie haalbaar is, zowel binnen akkerbouw als veehouderij.

**Ammoniak** wordt in Flevoland bijna alleen uitgestoten door veehouderijen en draagt bij aan verzuring. De ammoniakdepositie is langs de oostrand van Flevoland, nabij de Veluwezoom, het hoogst. Deze depositie wordt voornamelijk door bedrijven buiten Flevoland veroorzaakt. De gevoeligheid van de bodem voor verzuring is, zoals al eerder genoemd, het grootst in de gebieden in en nabij het Kuinderbos. Dit wordt veroorzaakt doordat de bodem hier minder kalkrijk is.

Bij het winnen van energie worden vaak **windmolens** genoemd als een van de belangrijkste duurzame alternatieven voor het opwekken van stroom. Langs de Westerveermeerdijk ten noorden van Urk is een grootschalige opstelling van windmolens aanwezig. Daarnaast zijn er nog diverse solitaire windturbines op agrarische bedrijven in het gehele plangebied aanwezig.

De risico-benadering voor activiteiten met gevaarlijke stoffen (**externe veiligheid**) kent twee begrippen, te weten het Individueel Risico (IR) en het Groepsrisico (GR). De  $10^{-6}$  individuele risicocontour<sup>46</sup> als gevolg van wegtransport van gevaarlijke stoffen ligt voor het deel van de Rijksweg A6, gelegen binnen het plangebied, tussen 0 en 40 meter. De norm van  $10^{-6}$  dient zowel in de bestaande situatie als in nieuwe situaties niet overschreden te worden. Het individueel risico is een harde norm: binnen de contour van het individueel risico mogen zich geen gevoelige bestemmingen zoals woningen of kantoren bevinden. Uit onderzoek blijkt dat bij geen van de wegvakken het individueel risico niveau een waarde van  $10^{-6}$ /jr bereikt<sup>47</sup>. Er zijn geen risico-aandachtspunten te verwachten.

Het transport van goederen over de diverse vaarten en buitendijkse wateren heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid van het plangebied. Het berekende individueel risico bereikt op de vaarwegen nergens een niveau dat hoger is dan  $10^{-7}$  per jaar. Er zijn geen risico-aandachtspunten te verwachten<sup>48</sup>.

Binnen het plangebied ligt aan weerszijde van de Rijksweg A6 bij Nagele en Bant en aan de Marknesserweg een **tankstation** inclusief de verkoop van LPG. Op dit moment is de integrale nota LPG van 1984 van kracht. Hierin zijn veiligheidsafstanden tot woonbebouwing en bijzondere objecten neergelegd (circulaire betreffende integrale nota LPG). De minimum aan te houden afstand van het vulpunt tot woonbebouwing bedraagt 80 m.

Ten aanzien van het aspect **luchtkwaliteit** kan het volgende worden vermeld. Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de luchtverontreiniging door zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat er in Nederland nauwelijks overschrijding

<sup>45</sup> Omgevingsplan Flevoland, 2000

<sup>46</sup> Een individueel risico van  $10^{-6}$  betekent een overlijdenskans van 1 per miljoen.

<sup>47</sup> Actualisatie inventarisatie externe veiligheid Flevoland, AVIV, december 2000

<sup>48</sup> Actualisatie inventarisatie externe veiligheid Flevoland, AVIV, december 2000

van de normen wordt verwacht<sup>49</sup> en zijn voor de meeste gemeenten derhalve niet relevant. Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) zijn wel relevant en kunnen een knelpunt zijn. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 schrijft voor dat er overal in de buitenlucht, met uitzondering van de werkplek en op de weg aan de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit moet worden voldaan.

De wettelijke grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 die in Nederland nog wel tot knelpunten leiden zijn:

- (stikstofdioxide) NO<sub>2</sub> jaargemiddelde grenswaarde: 40,0 µg/m<sup>3</sup>
- (fijn stof) PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde: 40,0 µg/m<sup>3</sup>
- (fijn stof) PM<sub>10</sub> 24-uursgemiddelde norm: maximaal 35 maal per jaar een overschrijding van de grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> toegestaan

De hoogst berekende concentraties in de gemeente Noordoostpolder zijn hieronder weergegeven (bron: provincie Flevoland). De berekeningen zijn uitgevoerd met de huidige bebouwing. Nog niet bestaande bebouwing is niet meegenomen in de berekeningen. De geprognoseerde (autonome) mobiliteitsgroei is wel meegenomen in de berekeningen.

Onderstaande concentraties zijn zonder aftrek van zeezout. Met het in werking treden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is het toegestaan om de concentratie zeezout (onderdeel van de fijn stof concentratie) niet mee te rekenen. Voor de Noordoostpolder komt dit neer op een aftrek van 5 µg/m<sup>3</sup> van de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> en een aftrek van 6 dagen dat de 24-uursgemiddelde norm PM<sub>10</sub> wordt overschreden.

|                    | Jaargemiddelde concentratie NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup> | Jaargemiddelde concentratie PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | Aantal overschrijdingen van 24-uursgemiddelde norm van 50 µg/m <sup>3</sup> |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grenswaarde</b> | <b>40,0</b>                                                      | <b>40</b>                                                         | <b>35</b>                                                                   |
| <b>2004</b>        | 32,9                                                             | 28,5                                                              | 20                                                                          |
| <b>2010</b>        | 25,6                                                             | 29,7                                                              | 27                                                                          |
| <b>2020</b>        | 25,3                                                             | 30,1                                                              | 29                                                                          |

Tabel: hoogst berekende concentraties in de gemeente Noordoostpolder

Uit bovenstaande blijkt dat de concentraties voor fijn stof en stikstofdioxide in de huidige situatie en in de toekomst ruim onder de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 liggen. De toegestane ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn niet zo groot dat hiermee de lokale bijdrage aan de luchtverontreiniging dusdanig toeneemt dat daarmee de grenswaarden worden overschreden.

De overige normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vormen nergens in Nederland een probleem en worden dus ook in de Noordoostpolder niet overschreden.

Hiermee is aannemelijk gemaakt dat het voorliggende bestemmingsplan geen overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 tot gevolg heeft.

### **Toekomstige situatie**

De nieuwe **Wet ammoniak en veehouderij** (Wav) is op 8 mei 2002 in werking getreden en verdeelt veehouderijbedrijven in twee categorieën. Bedrijven binnen de zone van 250 m van kwetsbaar gebied (Ecologische Hoofdstructuur) en bedrijven buiten deze zone. Deze kwetsbare gebieden worden aangewezen door de provincies. In de

<sup>49</sup> Bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

Wav worden kwetsbare gebieden gedefinieerd als voor verzuring gevoelige gebieden die binnen de door de provincie begrensde Ecologische Hoofdstructuur liggen.

In de provincie Flevoland is de Ecologische Hoofdstructuur nog niet vastgesteld. Zolang gelden de voor verzuring gevoelige gebieden als kwetsbare gebieden.

In het plangebied worden de volgende gebieden als voor verzuring gevoelig beschouwd: een gedeelte van het Schokkerbos en gedeelten van het Voorsterbos. Zolang de provincie de kwetsbare gebieden nog niet heeft aangewezen, waarop de Wet ammoniak en veehouderij van toepassing is, is het opnemen van een regeling voor deze 250 m-zone in het bestemmingsplan prematuur. Bovendien is de Wet ammoniak en veehouderij in het regeerakkoord van het kabinet Balkenende 2 nadrukkelijk ter discussie gesteld. Indien daarover in de loop van het planproces meer duidelijkheid ontstaat, kan het opnemen van een regeling op dit punt heroverwogen worden.

Binnen de zone van 250 m van de kwetsbare gebieden worden de bestaande veehouderij bedrijven sterk beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. De Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zet intensieve veehouderij bedrijven binnen deze zone van 250 m min of meer op slot. Uitbreiding van een intensief bedrijf blijft wel mogelijk, maar de ammoniakemissie mag ten opzichte van de AMvB huisvesting (emissie arme huisvestingsnormen) nooit toenemen. Voor melkveehouderij bedrijven blijft een uitbreiding mogelijk tot 110 melkkoeien en 77 jongvee. De biologische veehouderij behoudt in deze zones ook de vrijheid om uit te breiden.

Buiten de zones van 250 m speelt de ammoniakemissie geen bepalende rol meer. De Wav geeft de mogelijkheid om in deze gebieden onbeperkt uit te breiden, mits voldaan wordt aan onder andere de AMvB huisvesting en stanknormen.

De gehele provincie Flevoland heeft met betrekking tot **windenergie** ruimte voor het, onder bepaalde voorwaarden, plaatsen van tenminste 250 MW windvermogen. Realisering van een gedeelte hiervan is mogelijk in de Noordoostpolder. Voor de Noordoostpolder zijn die locaties gelegen aan de grootschalige opstellingen aan de Westermeedijk en de Noordermeerdijk (omgevingsplan). Een kleinschalige opstelling van windmolens is toegestaan (binnendijks) op de Zuidermeerdijk. Hierbij geldt dat bij plaatsing van turbines ter hoogte van deze locaties door de provincie alleen medewerking zal worden verleend als dit geen onevenredige nadelige milieueffecten met zich meebrengt en als dit past binnen de regelgeving en het geldende beleid op het gebied van de Vogelrichtlijn en de nota Ruimte. Verder zijn er geen cluster/kleinschalige opstellingen mogelijk. Ook het oprichten van solitaire windturbines op agrarische bedrijven wordt niet toegestaan.

### ***Conclusies en aanbevelingen voor de planopzet voor milieu***

1. In het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de geluidsbelasting als ruimte geboden wordt voor de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten.
2. Het bestemmingsplan houdt slechts rekening met de reeds bestaande windmolens langs de Westermeedijk. Voor nieuwe lijnopstellingen langs de diverse dijken (Westermeedijk, de Noordermeerdijk en de Zuidermeerdijk) worden aparte procedures gevolgd. Overige locaties voor grootschalige, kleinschalige en solitaire plaatsing van nieuwe windturbines zijn uitgesloten.
3. De milieubeschermingsgebieden voor stilte (Kuinderbos en Zwarte meer) zijn voldoende beschermd in de Provinciale Milieuverordening en behoeven dus geen regeling in het bestemmingsplan.
4. Vooralsnog geen regeling opnemen in het bestemmingsplan voor de 250 m-zone uit de Wet ammoniak en veehouderij.

## 4 GEBIEDSVISIE VOOR HET LANDELIJK GEBIED

*Als nadere uitwerking van de Beleidsvisie Landelijk Gebied van januari 2002*

### 4.1 Inleiding

Het doel van de integrale planherziening is te komen tot een actueel, flexibel en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Noordoostpolder. In de functionele analyse zijn vanuit de specifieke belangen per functie aanbevelingen gedaan voor de planopzet. Door sectoraal naar de functies te kijken worden claims en belangenverschillen inzichtelijk. Uiteraard zal niet iedere aanbeveling voor elke functie vertaald kunnen worden naar het bestemmingsplan, er zal een belangenafweging gemaakt moeten worden.

Deze belangenafweging zal plaats vinden aan de hand van een integrale gebiedsvisie voor het buitengebied, die vanzelfsprekend is afgeleid van Beleidsvisie landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder (januari 2002).

Het mag duidelijk zijn dat de functies, zoals wonen, landbouw, recreatie, natuur en milieu verschillende eisen stellen en verschillend op elkaar inwerken. Door het rationeel vormgegeven landschap is hier sprake van een duidelijk functiescheiding. Van ernstige conflictsituaties, door een sterke verweving van functies, is dan ook nauwelijks sprake. Gelet op het karakter van het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder gaat het bij de integrale afweging met name om een afweging van de landbouwkundige belangen tegen de belangen van natuur, water, landschap en recreatie. Naast dit spanningsveld dienen de overige functies eveneens zo goed mogelijk te worden ingepast.

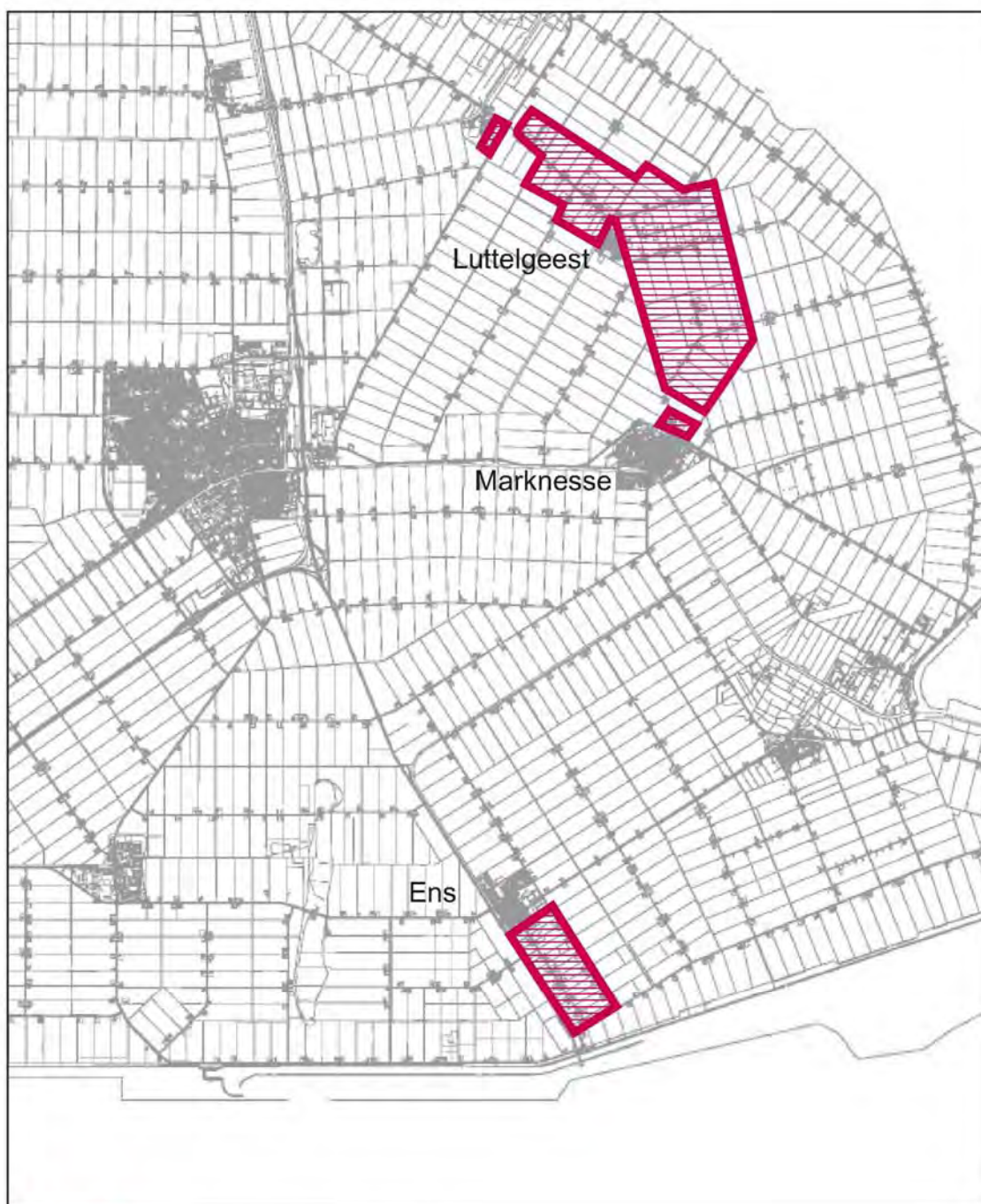
### 4.2 Integrale gebiedsvisie voor het landelijk gebied

Hoofddoelstelling voor het grootste gedeelte van het plangebied is het handhaven van de agrarische functie en waar relevant rekening houdend met aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Hierbij dienen bestaande agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden te krijgen om ook in de toekomst een gezonde bedrijfsvoering te kunnen voeren. Daarnaast vormt bescherming van bestaande landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden op Schokland en de bosgebieden een hoofddoelstelling.

#### **landbouw**

De belangrijkste functie in het buitengebied is landbouw. Daarnaast nemen de functies recreatie en natuur in toenemende mate een belangrijke plaats in.

In deze integrale gebiedsvisie wordt primair gekozen voor de hoofdfunctie **grondgebonden landbouw** als perspectiefvolle agrarische sector in de Noordoostpolder, die de ruimte moet krijgen voor verdere schaalvergroting. Verdere ontwikkeling van intensieve veehouderij als hoofdtak wordt niet voorgestaan. Onderstaand wordt dit nader onderbouwd.



concentratiegebied glastuinbouw

glastuinbouw

### *rijksbeleid en gebiedskarakteristiek*

In het in ontwikkeling zijnde rijksbeleid (o.a. Nota Ruimte) wordt ingezet op concentratie van intensieve veehouderij, omdat dit uit oogpunt van milieu (schoon houden van de schone landbouwkundige gebieden), ruimtelijke kwaliteit en infrastructuur de voorkeur geniet boven verspreide vestigingen.

Hiertoe worden door de provincies perspectiefvolle gebieden aangewezen, zoals bijvoorbeeld de landbouwontwikkelingsgebieden in de Reconstructieplannen voor de zandgronden.

Het aanwijzen van perspectiefvolle projectvestigingslocaties voor de intensieve veehouderij, zoals aangegeven in het Structuurschema Groene Ruimte 2, wordt door de provincie niet volledig uitgesloten, maar moet nader onderzocht worden voor wat betreft de haalbaarheid en technische mogelijkheden. Vooralsnog is een projectlocatie voor de intensieve veehouderij in de Noordoostpolder dus niet aan de orde.

Het tegengaan van intensieve veehouderijen is ook te verdedigen vanuit de huidige gebiedskarakteristiek: Het landelijk gebied in de Noordoostpolder kent nu overheersend een grondgebonden gebruik, wat ook aansluit bij de oorspronkelijke opzet van de Noordoostpolder. Ontwikkeling van nieuwe grootschalige intensieve veehouderijen past niet in deze karakteristiek van het gebied.

Ook in de rijksnota Belvedere worden de kwaliteiten van het gebied nadrukkelijk genoemd. "Het originele ontwerp is nog duidelijk zichtbaar en het landschap nog grotendeels authentiek". Grootschalige intensieve veehouderijen kunnen deze cultuurhistorische kwaliteiten aantasten.

### *beleid intensieve veehouderij*

Ook het provinciale beleid uit het Omgevingsplan wordt intensieve veehouderij uitsluitend toegestaan als toegevoegde productietak bij bestaande grondgebonden bedrijven. De provincie wil nieuwvestiging van bedrijven met uitsluitend intensieve veehouderij in het buitengebied tegengaan en wil tevens voorkomen dat in het buitengebied op bestaande bedrijven zich onevenredig grote eenheden voor de intensieve veehouderij kunnen gaan ontwikkelen (nota Landbouwontwikkeling in Flevoland, blz. 41).

Het bovenstaande betekent dat de mogelijkheden voor intensieve veehouderijen in de Noordoostpolder beperkter zullen zijn. Zo wordt er geen medewerking verleend aan de vestiging van intensieve veehouderijen als hoofdtakbedrijven. In lijn met het voorgaande wordt ook volledige omschakeling van een hoofdtak grondgebonden bedrijf naar een hoofdtak niet-grondgebonden bedrijf niet voorgestaan.

Toevoeging van een tweede, ondergeschikte tak in de intensieve veehouderij op bestaande agrarische bedrijven kan plaatsvinden, tot een maat van maximaal 2500 m<sup>2</sup>. Ontwikkeling van intensieve veehouderij als tweede tak kan in bepaalde situaties bijdragen aan verbetering van het economisch perspectief. In de nabijheid van bebouwde kommen wordt een tweede tak in de intensieve veehouderij niet wenselijk geacht, gelet op de mogelijke milieuproblemen.

De **bestaande intensieve veehouderijen** als hoofdtak kunnen uiteraard worden voortgezet en krijgen de mogelijkheid tot uitbreiding tot hetgeen op het huidige bouwperceel mogelijk is. Erfvergroting ten behoeve van agrarisch intensieve bedrijven is uitgesloten.

### *beleid glastuinbouw*

Met betrekking tot glastuinbouw zijn in de Noordoostpolder perspectiefvolle ontwikkelingsgebieden aangewezen door zowel de provincie (Omgevingsplan) als de gemeente (Beleidsnota glastuinbouwontwikkeling Noordoostpolder, juni 1999).

Deze **concentratiegebieden** voor glastuinbouw zijn gelegen tussen Marknesse en Luttelgeest en ten zuiden van Ens (zie kaartje op blz. 68).

**De aanwezige glastuinbouwbedrijven** gelegen binnen de aangewezen concentratiegebieden kunnen zich zonder meer verder ontwikkelen.

Buiten deze gebieden is de ontwikkeling als een glastuinbouwbedrijf als hoofdtak niet toegestaan, met dien verstande dat enkele bestaande glastuinbouwbedrijven buiten deze gebieden nog uitbreidingsruimte krijgen voor de gehele kavel aansluitend aan het bestaande kassencomplex.

Ondersteunend staand glas bij bestaande grondgebonden bedrijven (met name bij bollen- en boomteelt t.b.v. het opkweken of tulpenbroei) blijft in beperkte mate wel mogelijk tot een maat van maximaal 2500 m<sup>2</sup>

Overeenkomstig de Beleidsnota glastuinbouwontwikkeling is **nieuwvestiging** van glastuinbouwbedrijven (d.w.z. een nieuw erf) uitsluitend toegestaan binnen de aangewezen concentratiegebieden en dan alleen aan weerszijden van de Blankenhammerweg, Weteringweg en Enserweg, en aan de noordzijde van de Kalenbergerweg.

### *permanente bollenteelt*

In het provinciale beleid wordt de bollenteelt als wisselteelt acceptabel geacht, maar de provincie wenst geen concentratie van permanente bollenteelt in de Noordoostpolder. Met permanente bollenteelt wordt daarbij bedoeld op de situatie waarbij circa 80 cm zeezand wordt opgespoten om de grond geschikt te maken voor de bollenteelt (of wordt de grond omgeput als er zand van voldoende kwaliteit dicht onder de oppervlakte zit). De landschappelijke consequenties van het opspuiten van zand zijn zodanig groot dat dit ongewenst wordt geacht in het open landschap. Bovendien kan dit negatieve consequenties hebben voor het milieu.

### *verbreding van de landbouw*

Naast de grondgebonden landbouw als hoofdfunctie dient er in het kader van de verbrede plattelandontwikkeling ook enige ruimte te zijn voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij enerzijds om niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven en anderzijds om niet-agrarische functies op vrijkomende agrarische percelen.

Bij nevenfuncties kan gedacht worden aan mogelijkheden op het gebied van agrotourisme, zoals kamperen bij de boer, bed and breakfast, verkoop van gebiedseigen producten vanaf de boerderij, maar ook aan opslag van caravans en boten e.d.

### **landschap en cultuurhistorie**

In landschappelijk opzicht wordt er onderscheid gemaakt tussen het gebied binnen de ring van dorpen en het gebied buiten deze ring. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke ontwerpplannen voor de Noordoostpolder, het Omgevingsplan Flevoland, de nota Belvédère en het gemeentelijke landschapsbeleidsplan.

Hoewel het onderscheid niet op alle plaatsen even sterk waarneembaar is, is er toch voldoende aanleiding om het onderscheid in het bestemmingsplan te handhaven. Met name aan de oostkant is het gebied buiten de ring sterker verdicht door een aantal grotere massa-elementen zoals het Kuinder- en Voorsterbos, het glastuinbouwgebied bij Luttelgeest en een fruitteeltgebied. Aan de westzijde is de beslotenheid minder goed waarneembaar. Wel is er een fijnmazig net van lineaire beplantingselementen langs de wegen.

In het gebied *binnen de ring* vormt het behoud van de landschappelijke openheid een belangrijke doelstelling. Uitbreiding van hoogopgaande boomkwekerij of houtteelt wordt in deze zone dan ook niet voorgestaan.

Een uitzondering op het open middengebied vormt de corridor tussen Emmeloord en het Kuinderbos waar sprake is van mogelijke toekomstige verdichting, onder andere door aanleg van recreatieve voorzieningen (zoals een recreatieplas, golfbaan en recreatieve routes) of vestiging van een nieuw landgoed op een voormalig agrarisch erf.

*Buiten de ring* van dorpen geldt het behoud van de openheid ook voor de zones rondom Schokland en Oud-Kraggenburg. Dit om de herkenbaarheid van deze cultuurhistorische monumenten te behouden. Het spreekt voor zich dat ook de zorgvuldige bescherming van Schokland (dijken, terpen, voormalige haven) en Oud-Kraggenburg (voormalige lichtwachterswoning met strekdam en haven) een belangrijke doelstelling van het plan vormt.

Binnen en buiten de ring dient te worden gestreefd naar een versterking van het assenkruis (gedeelte Lemstervaart, Urkervaart-Urkerweg, Zwolsevaart-Marknesserweg, Vollenhoverweg, Kamperweg, N50). Dit sluit aan bij de oorspronkelijke ontwerpplannen voor Noordoostpolder, waar ook binnen de ring onderbeplanting was voorzien. Langs bepaalde profielen binnen de ring is onderbeplanting ook toegestaan.

Het oorspronkelijke beeld van de polder van groene erven in een open landbouwgebied vormt het uitgangspunt voor ontwikkelingen ("groene eilanden"). Instandhouding, herstel en ontwikkeling van *erfbeplanting* vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt van beleid. Bij het verlenen van medewerking aan ontwikkelingen binnen de erven of vergrotingen daarvan zullen dan ook hoge eisen gesteld worden aan de groene, landschappelijke aankleding van het erf.

Verder is uit oogpunt van bescherming van cultuurhistorische kwaliteiten aandacht nodig voor:

- handhaving van het regelmatige verkavelingspatroon met kavels van 24 ha (300x800 m). Aan de lange kant van de kavels liggen sloten ter ontwatering.
- het karakteristiek repeterend patroon van boerderijen met veelal twee tot vier boerderijen bij elkaar, gegroepeerd aan een landbouwweg en voorzien van royale erfbeplanting.



 recreatiezone

recreatie zone

- Ook de handhaving van het kenmerkende onderscheid in aanwezige bouwstijlen van boerderijen (montage boerderijen, Zeeuwse types, Wieringermeer types en tuinderswoningen) vormt een doelstelling, waarbij ook de bijlage beeldkwaliteit en het Welstandsbeleidsplan (vastgesteld in juni 2004) een belangrijke rol spelen. Kenmerkend is onder andere dat oorspronkelijk de bedrijfswoningen duidelijk voor de bedrijfsbebouwing staat (met uitzondering van het Zeeuwse type). Voorkomen moet worden dat nieuwe bebouwing voor die bedrijfswoningen wordt geplaatst.
- Handhaving van de herkenbare karakteristiek van de rijtjes voormalige arbeiderswoningen (meestal 3 of 4), met grote voortuinen en met omringende beplanting. Verder is aandacht nodig voor de massa en kleurgebruik van nieuwe bebouwing, zodat deze recht doet aan de oorspronkelijke bebouwing.

Tenslotte vormt de bescherming van de terreinen met hoge en zeer hoge archeologische waarden en de terreinen met aardkundige waarden een doelstelling.

### **ecologie**

De handhaving en ontwikkeling van de ecologische kwaliteiten in het plangebied is een belangrijk speerpunt van beleid. Hierbij worden de bestaande bosgebieden en ecologische verbindingzones veiliggesteld. Dit betreft de bestaande bosgebieden, die onderdeel uitmaken van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast dient het bestemmingsplan de aangewezen natuurontwikkelingsgebieden, aansluitend aan de bestaande bosgebieden incl. de vernattingszone bij Schokland veilig te stellen. Daarnaast dienen de omliggende grotere wateren (Vollenhovermeer, Ketelmeer en IJsselmeer) een goede bescherming te krijgen, aangezien deze zijn aangewezen als Vogelrichtlijngebieden. Tenslotte is het Zwarte Meer in het kader van Natura 2000 (Europese netwerk beschermde natuurgebieden) aangewezen als Habitatrichtlijngebied en dient als zodanig beschermd te worden.

### **water**

De aanwezige hoofdvaarten hebben zowel een functie voor de waterafvoer als voor de natuur en als vaarroute. Deze functies dienen te worden veiliggesteld. Daarnaast is het beleid erop gericht om in goed overleg met betrokkenen ruimte te bieden voor vergroting van de bergingscapaciteit van de waterwegen. Het streven is erop gericht om de benodigde maatregelen te combineren met ontwikkelingen op het gebied van natuur en recreatie.

### **recreatie**

Bestaande dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve terreinen worden gehandhaafd en krijgen ruimte om zich verder te ontwikkelen, voorzover ruimtelijk verantwoord en daarvoor plannen bekend zijn.

Het beleid is gericht op de versterking van de recreatieve en toeristische mogelijkheden van het landelijk gebied. Met name de versterking en verbetering van recreatieve routes vormt een aandachtspunt.

De zone Emmeloord-Kuinderbos wordt met name verder ontwikkeld als recreatieve zone. In deze recreatiezone zijn plannen in voorbereiding voor de realisering van: <sup>#)</sup>

- recreatieve route van Emmeloord naar het Kuinderbos
- bosontwikkeling
- een recreatieplas en een golfbaan in het recreatiezwaartepunt Casteleynsgebied,
- recreatieve inrichting van de voormalige stortplaats Het Friese Pad
- recreatieve en ecologische zone langs Kuindervaart en/of Burchttocht

Tevens is in deze recreatiezone ruimte voor verblijfsrecreatie en toeristisch-recreatieve vestigingen.

Met name de inpassing van het recreatiezwaartepunt nabij het Kuinderbos vereist een zorgvuldige afweging van belangen, gelet op de ecologische kwaliteiten van dit bos.

Naast de recreatiezone Emmeloord-Kuinderbos is ook ontwikkeling van verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie mogelijk bij Schokkerhaven, maar deze valt buiten het plangebied.

#### **wonen en niet-agrarische bedrijven**

De aanwezige woningen en niet-agrarische bedrijven (incl. horeca) in het landelijk gebied worden in beginsel als zodanig bestemd. Bij de woningen is onderscheid belangrijk in woningen op voormalige erven en voormalige arbeiderswoningen. Beide types vragen afzonderlijke regelgeving.

Met name bij de nu aanwezige niet-agrarische bedrijven heeft per geval een nadere beoordeling plaatsgevonden of handhaving op die locatie gewenst is. Daarbij speelt mee de wijze waarop het bedrijf is ontstaan (legaal of illegaal).

Grootschalige uitbreiding van de aanwezige niet-agrarische bedrijven is in het landelijk gebied niet gewenst. In zo'n geval dient gestreefd te worden naar verplaatsing naar een bedrijventerrein. Wel dient er per bedrijf enige ruimte te bestaan voor een bescheiden uitbreiding van de bebouwing.

Het oprichten van nieuwe bouwpercelen ten behoeve van extra burgerwoningen of niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied is niet aan de orde. Daarvoor zijn de uitbreidingswijken bij de kernen en de bedrijfsterreinen. Wel wordt enige ruimte geboden voor niet-agrarische bedrijven in vrijkomende agrarische gebouwen (max. bebouwingspercentage van 20% met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>).

#### **handhaving**

Naast het opstellen van een nieuw, actueel bestemmingsplan is ook de handhaving daarvan essentieel. In de voorbereiding van het bestemmingsplan is daarom al nauw samengewerkt met de handhavingsambtenaren van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling. Ook in het verdere planproces en na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt structureel tijd en menskracht ingezet om de handhaving van het bestemmingsplan vorm te geven. Ook een goede voorlichting aan de bevolking over de regelgeving uit het bestemmingsplan is daarbij van groot belang.

---

<sup>#)</sup> bron: Aanzet voor planrealisatie corridor Emmeloord-Kuinderbos, Oranjewoud, augustus 2001

#### 4.3 Relatie met de Beleidsvisie landelijk gebied en de Toekomstvisie 2030

De **beleidsvisie landelijk gebied 2002** is het uitgangspunt geweest bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Op onderdelen is bij nader inzien een andere keuze gemaakt dan in de Beleidsvisie voorgesteld. Dit betreft met name:

- het volledig uitsluiten van nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. In de Beleidsvisie was er nog van uitgegaan dat nieuwvestiging van intensieve veehouderijen mogelijk was, behoudens zones rondom de kernen.
- in de Beleidsvisie is voorgesteld om in geval van vrijkomende agrarische gebouwen via vrijstelling agrarisch verwante bedrijven en wonen mogelijk te maken. Aangezien het hierbij gaat om een verandering van de agrarische bestemming in een niet-agrarische bestemming, kan dit uitsluitend via een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt.

De **Toekomstvisie 2030** betreft een ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen voor de komende 25 jaar. Het is geen blauwdruk voor de toekomstige polder. Een integrale vertaling daarvan naar een bestemmingsplan is hierdoor niet goed mogelijk. Immers in het bestemmingsplan dienen ontwikkelingsmogelijkheden juridisch bindend te worden vastgelegd. Dat kan alleen indien er voldoende duidelijkheid bestaat omtrent de invulling daarvan. Bovendien is de tijdshorizon verschillend. Immers het bestemmingsplan kent een planperiode van 10 jaar, terwijl de Toekomstvisie doorkijkt tot 2030. Daarnaast is de Toekomstvisie ook gericht op het aanwijzen van nieuwe woon- en werklocaties in de komende jaren. Een bestemmingsplan landelijk gebied is niet het geschikte instrument om daar een juridische vertaling aan te geven.

Overigens sluit de koers uit de Toekomstvisie in grote lijnen aan op de integrale gebiedsvisie, zoals in de vorige paragraaf gepresenteerd.

De Toekomstvisie stelt onder andere dat de essenties van het oorspronkelijke polderontwerp worden gehandhaafd. Ook in dit bestemmingsplan is dat het uitgangspunt. In dit bestemmingsplan wordt daarbij het onderscheid tussen de openheid binnen de ring en een meer verdichte randzone van het oorspronkelijke polderconcept wel gehandhaafd, terwijl dit in de Toekomstvisie wordt losgelaten. De Toekomstvisie gaat daarbij meer uit van het principe van groene eilanden binnen een open agrarische bedrijfsruimte. De openheid van de polder wordt daardoor in de Toekomstvisie voor een groter gebied nagestreefd dan in dit bestemmingsplan. Het principe van groene eilanden wordt ook in dit bestemmingsplan ondersteund door de grote aandacht voor erfplanting bij de erven in het landelijk gebied.

Verder stelt de Toekomstvisie dat de hoofdfunctie van het grootste gedeelte van de polder agrarisch zal blijven. Binnen de groene eilanden van de erven ("groene lijsten") zijn er wel mogelijkheden voor andere functies dan de agrarische.



*Foto: 'groene eilanden binnen een open agrarische bedrijfsruimte'*

Daarnaast geeft de Toekomstvisie ontwikkelingszones aan waar meer omvangrijke functieveranderingen kunnen plaatsvinden. Buiten de ontwikkelingszones zijn drie sectoren binnen het landelijk gebied aangewezen:

- accent op landbouw met specifieke teelten, zoals bloembollen
- accent op natuur en recreatie, en
- accent op cultuurhistorie

Ontwikkelingen binnen de erven kunnen aan deze accenten worden getoetst. Daarmee ontstaat dus vooral een raakvlak met het beleid voor vrijkomende agrarische erven. Vooralsnog zijn deze accenten op de ontwikkelingskaart ingetekend als beleidsrichting voor het beoordelen van initiatieven en zonder juridische vertaling in de voorschriften.

## 5 HOOFDLIJNEN VAN DE JURIDISCHE REGELING

### 5.1 Uitgangspunt juridische opzet: duidelijk en flexibel

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Op basis van de in hoofdstuk 3 geformuleerde aanbevelingen per functie en de afweging tussen die verschillende aanbevelingen, worden in dit hoofdstuk voorstellen gedaan voor de te kiezen bestemmingen. In beginsel is de huidige situatie voor wat betreft het gebruik van de gronden en eventuele aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten daarbij richtinggevend. Daar waar bijvoorbeeld natuurontwikkeling of een recreatieve ontwikkeling wordt nagestreefd wordt dat niet tot uitdrukking gebracht in de bestemming, maar d.m.v. flexibiliteitsbepalingen (zie hierna).

#### ***Flexibel en ontwikkelingsgericht***

Naast een helder toetsingskader op basis van de actuele waarden en het huidige gebruik, dient het bestemmingsplan ook flexibel en ontwikkelingsgericht te zijn. Dit houdt in dat het bestemmingsplan regelingen moet bevatten, die inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Dit komt vooral tot uitdrukking in verschillende vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, die in de voorschriften zijn opgenomen. Dergelijke bevoegdheden geven het plan de nodige flexibiliteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een wijzigingsbevoegdheid om andere functies toe te staan in vrijkomende agrarische gebouwen, in het geval het agrarisch bedrijf definitief is of wordt beëindigd (wijziging van een agrarisch bebouwingsvlak naar bijv. de bestemming Wonen).

Of om een agrarische bestemming om te kunnen zetten in een waterbestemming, indien overeenstemming bestaat over de vergroting van de waterbergingsmogelijkheden.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van een afzonderlijke kaart, de ontwikkelingskaart, om gebieden aan te geven waarbinnen bepaalde wijzigingsbevoegdheden van toepassing zijn. Zones die daarop zijn ingetekend zijn o.a. de recreatiezone tussen Emmeloord en het Kuinderbos, de ecologische verbindingzones en het tracé van de Zuiderzeelijn. Tevens is op deze kaart de verbinding gelegd met de zonering in de Toekomstvisie 2030.

#### ***Koppeling met bijlage beeldkwaliteit***

Een bestemmingsplan heeft beperkte mogelijkheden om de beeldkwaliteit, de wijze waarop de bebouwing zich manifesteert in het landschap, te sturen.

Daarom is aan de toelichting van dit bestemmingsplan een bijlage beeldkwaliteit toegevoegd. Het doel van deze bijlage beeldkwaliteit is om een toetsingskader te scheppen voor de beoordeling van welstandsaspecten van bouwaanvragen in het buitengebied. Het gaat daarbij om richtlijnen voor de bebouwing in termen van kleur, materiaalgebruik, kaprichting, maatvoering e.d., maar ook richtlijnen ten aanzien van de situering van de bebouwing in het landschap (situering van de bebouwing op het erf, inpassing door middel van streekeigen erfbeplanting e.d.). De richtlijnen voor de bebouwing krijgen ook een vertaling in het gemeentelijke welstandsbeleidsplan. De bebouwing kan echter niet los gezien worden van de landschappelijke context. Daarom is ervoor gekozen om beide vormen van richtlijnen samenhangend in de bijlage beeldkwaliteit op te nemen.

*Juridische koppeling bijlage beeldkwaliteit met het bestemmingsplan*

Gelet op de samenhang tussen het bestemmingsplan en de beeldkwaliteit, is in de voorschriften van het bestemmingsplan een duidelijke koppeling aangebracht met de bijlage beeldkwaliteit.

Daartoe is in de voorschriften een zogenaamde Beschrijving in Hoofdlijnen opgenomen (artikel 4). Daarin is aangegeven dat voor de aspecten van beeldkwaliteit getoetst moet worden aan de streefbeelden uit het beeldkwaliteitplan. Dit betreft met name de bladzijden 12 t/m 16 van de bijlage beeldkwaliteit. De Beschrijving in Hoofdlijnen heeft op deze wijze een “afstemmingsfunctie” tussen bestemmingsplan en bijlage beeldkwaliteit.

In de voorschriften is verder op verschillende plaatsen verwezen naar de Beschrijving in hoofdlijnen, en daarmee naar de streefbeelden uit het Beeldkwaliteitplan. (“.. met inachtneming van de Beschrijving in hoofdlijnen..”). Het gaat dan met name om een verwijzing in relevante vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, waarin een aanzienlijke bouwmassa extra mogelijk wordt gemaakt, erfvergrotingen, en/of indien het in belangrijke mate andere functies binnen die bebouwing betreft, met eventuele gevolgen voor de uiterlijke verschijningsvorm. Bijvoorbeeld vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor:

- erfvergrotingen;
- het toestaan van andere functies in voormalig agrarische gebouwen;
- het toestaan van andere functies bij erven met een bedrijfsbestemming etc.

Door deze opname in de voorschriften van het bestemmingsplan komt het aspect beeldkwaliteit in een vroegtijdig stadium aan de orde en niet pas als bouwplannen al volledig zijn uitgewerkt bij de welstandstoetsing. Door tijdige aandacht aan de beeldkwaliteit is het naar verwachting mogelijk om bij de uitwerking van bouwplannen al rekening te houden met de gewenste beeldkwaliteit.

## 5.2 Hoofdropzet plansystematiek voor de agrarische gebieden

### 5.2.1 Eén agrarische bestemming

Uitgangspunt voor het plan is, dat de bestaande agrarische bedrijven op verantwoorde wijze hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Voor de agrarische gronden is daartoe één agrarische hoofdbestemming **Agrarisch gebied (A)** opgenomen (met en zonder bebouwing). Door de toegepaste rationele verkaveling zijn landbouw, water, bos en natuur strikt van elkaar gescheiden. Van verweving van landschaps- en natuurwaarden met de agrarische functie is niet of nauwelijks sprake.

Het rationele, regelmatige verkavelingspatroon met ontwateringssloten is een belangrijk onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp. Instandhouding daarvan is dan ook binnen de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemming opgenomen.

Binnen het agrarisch gebied is daarnaast in bepaalde delen sprake van landschappelijke kwaliteiten, met name de openheid. Zoals al eerder is vermeld wordt in landschappelijk opzicht onderscheid gemaakt tussen het gebied binnen de ring van dorpen en het gebied buiten deze ring. Dit sluit onder andere aan bij de oorspronkelijke ontwerpplannen voor de Noordoostpolder en de aanwijzing (mede daardoor) van de Noordoostpolder als Belvédèregebied. In het gebied binnen de ring van dorpen vormt het behoud van de landschappelijke openheid daarom een belangrijke doelstelling.

Aangezien het verschil in juridisch opzicht uitsluitend betreft het van toepassing zijn van één of enkele aanlegvergunningen is er voor gekozen om voor dit gebied geen afzonderlijke bestemming in het plan op te nemen. De specifieke kwaliteiten per gebiedsdeel zijn op de plankaarten aangegeven met de aanduiding **openheid** van het landschap (o). Deze aanduiding is gegeven aan het gebied binnen de dorpenring, met uitzondering van de recreatiezone Emmeloord-Kuinderbos, en het gebied rondom Schokland en Oud-Kraggenburg.

Aan de hand van deze aanduiding is het aanlegvergunningstelsel gericht ingezet (zie verder paragraaf 5.2.10).

In een enkel agrarisch deelgebied (bijv. agrarische gronden op Schokland) is er sprake van een extensief agrarisch beheer. Dit agrarisch gebied is al in beheer bij een natuurbeherende organisatie (Flevolandschap) en heeft daarom geen agrarische bestemming gekregen, maar een natuurbestemming.

#### **Aanvullende subzones**

Naast de hoofdbestemmingen is overwogen om aanvullende subzones in het plan op te nemen, namelijk de kernrandzone, recreatierandzone en de ammoniakzone.

##### *kernrandzone*

In deze zone rondom de bebouwde kom van de dorpen, Emmeloord, Urk en Lemmer is het wenselijk om rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing in de bebouwde kom, door te voorkomen dat agrarische activiteiten overlast gaan veroorzaken voor de woonbebouwing. In deze zone is een tweede tak in de intensieve veehouderij niet toegestaan. Aan de andere kant zijn in deze zone enkele extra mogelijkheden opgenomen voor vrijkomende agrarische gebouwen.

**SCHEMA: Hoofddlijnen agrarische bestemmingsregelingen<sup>\*)</sup>**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Agrarisch gebied A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) <b>oppervlakte bebouwingsvlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | huidige oppervlakte van het bebouwde erf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| b) <b>vergroten bebouwingsvlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | vrijstelling: max. 1,7 ha;<br>(= circa 2,5 ha erf);<br>geldt niet voor bebouwingsvlakken met [Ai]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| c) <b>nieuw bebouwingsvlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | neen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| d) <b>hervestiging op bestaand bebouwingsvlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| e) <b>bouwbepalingen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• goothoogte/hoogte bedrijfsgebouwen</li> <li>• bouwen van veestallen t.b.v. intensieve veehouderij</li> <li>• kassen en boogkassen (hoogte &gt; 1,5 m)</li> <li>goothoogte/hoogte</li> <li>• boomkwekerijen, houtteelt, hoogopgaande houtige teelten (≠ erf-singels)</li> <li>• tweede bedrijfswoning</li> <li>• bouwwerken buiten bebouwingsvlak</li> <li>• silo's</li> <li>• individuele mestopslag / -silo op bebouwingsvlak</li> <li>• mestvergistingsinstallatie</li> <li>• windturbines</li> </ul> | <p>max. 8 m / 11 m</p> <p>max. 2.500 m<sup>2</sup>,<br/>meer binnen bebouwingsvlakken met [Ai];<br/>niet in kern- en recreatierandzone</p> <p>binnen gebieden met aanduiding "staand glas" als recht;<br/>elders: ondersteunend glas binnen bebouwingsvlak max. 2.500 m<sup>2</sup><br/>max. 6 m / 10 m</p> <p>aanlegvergunning in gebieden met aanduiding "openheid";<br/>elders: recht</p> <p>neen</p> <p>vrijstelling voor mest- en sleufsilo's op max. 30 m vanaf de achterzijde van het bebouwingsvlak<br/>recht max. hoogte 20 m</p> <p>recht</p> <p>vrijstelling</p> <p>niet</p> |
| f) <b>kleinschalig kamperen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | vrijstelling max. 15 standplaatsen binnen bebouwingsvlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

recht = als recht toegestaan  
vrijstelling = via toepassing vrijstellingsbevoegdheid

<sup>\*)</sup> In de tabel staan de bebouwingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De feitelijke bebouwingsmogelijkheden kunnen beperkter zijn i.v.m. regels uit het milieubeleid.

Voor de breedte van de zone is gekozen voor een maat van globaal 300 m. De maat van 300 m is gebaseerd op het aantal mestvarkeneenheden dat een plek zou kunnen krijgen in 2.500 m<sup>2</sup> gebouwen en dat omgerekend naar een aan te houden afstand in het kader van de stankhinderregelgeving.

Bij het tekenen van de zone op de plankaart is waar mogelijk aangesloten bij kavelgrenzen. Verder is alleen een kernrandzone gelegd als in die zone ook daadwerkelijk agrarische erven of voormalig agrarische erven aanwezig zijn. Tenslotte is rekening gehouden met nu bekende nieuwe woningbouwlocaties per dorp.

#### *recreatierandzone*

Net zoals bij de kernrandzone is deze zone opgenomen om het leefmilieu op kampeerterreinen niet nadelig te beïnvloeden. Ook in de recreatierandzone is daarom een tweede tak intensieve veehouderij niet toegestaan. De recreatierandzone is gelegd rondom de camping Craneburcht en rond Schokkerhaven. Bij de overige kampeerterreinen zijn in de directe omgeving geen agrarische erven of voormalig agrarische erven aanwezig.

#### *ammoniakzone*

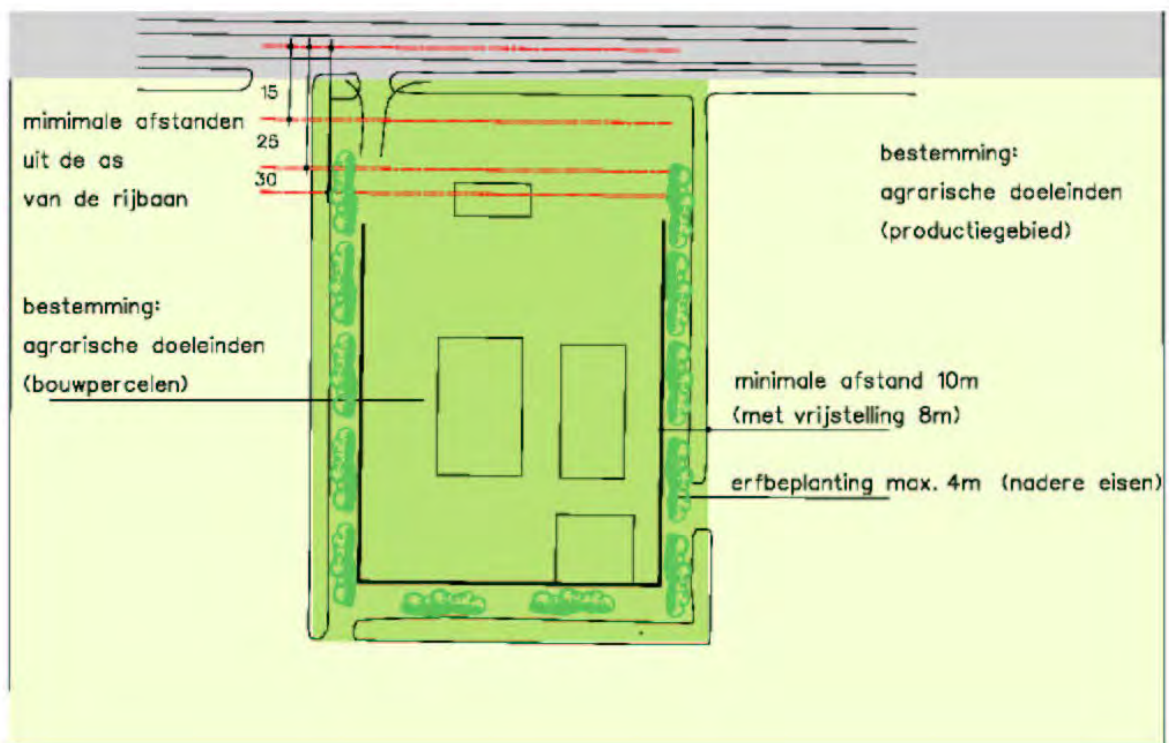
Ten gevolge van de nieuwe Ammoniakwet (zie paragraaf 3.4) is overwogen om een ammoniakzone in het plan op te nemen. Een vertaling van de Ammoniakwet leidt tot een zone van 250 meter rond de voor verzuring gevoelige gebieden die deel uitmaken van de in de Noordoostpolder gelegen Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

In de provincie Flevoland is de Ecologische Hoofdstructuur nog niet vastgesteld. Zolang deze nog niet is vastgesteld gelden de voor verzuring gevoelige gebieden als kwetsbare gebieden, te weten een gedeelte van het Schokkerbos en gedeelten van het Voorsterbos.

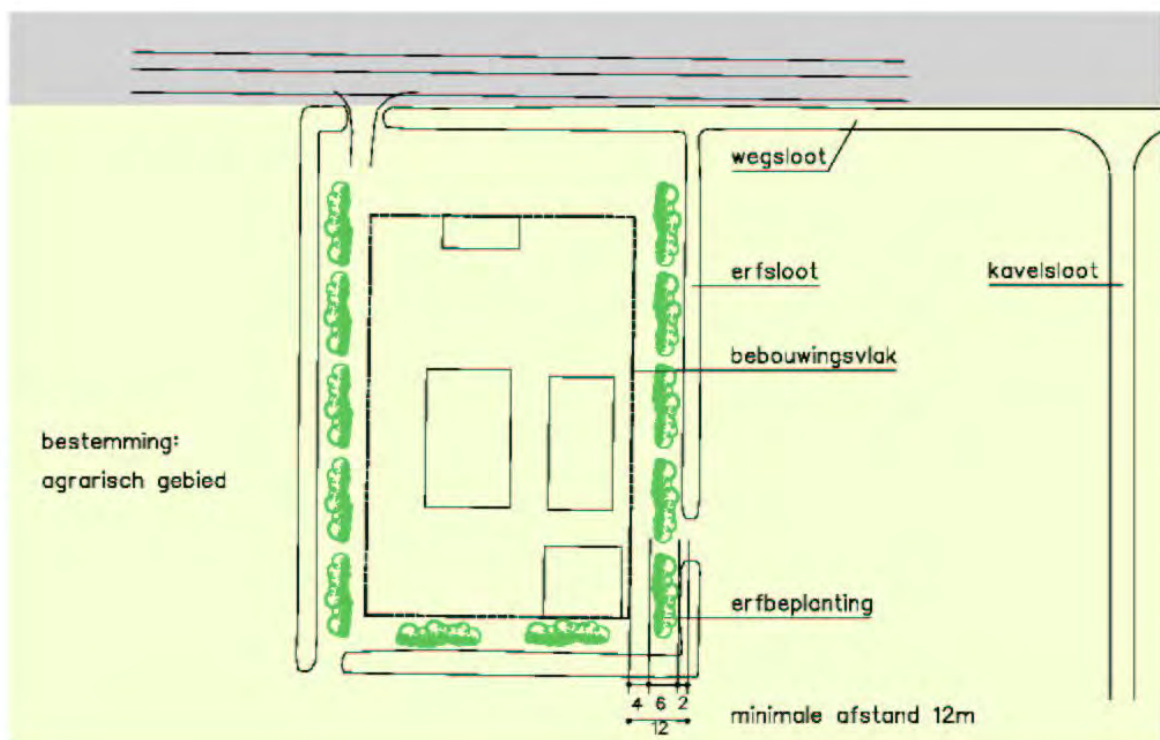
Zolang de provincie de kwetsbare gebieden nog niet heeft aangewezen, waarop de Wet ammoniak en veehouderij van toepassing is, is het opnemen van een regeling voor deze 250 m-zone in het bestemmingsplan prematuur.

### **5.2.2 Hoofdpijnen van de agrarische bestemmingsregelingen**

Het bestemmingsplan beperkt zich uiteraard niet tot de aanwijzing van de agrarische bestemmingen op de plankaart, maar krijgt zijn betekenis vanwege de regels ten aanzien van het bouwen, het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden en het overige gebruik in de voorschriften van het bestemmingsplan. Een overzicht daarvan is opgenomen in het **bijgevoegde schema** (op blz. 80), waarin in het kort de hoofdpijnen van de juridische regeling zijn weergegeven, in onderlinge samenhang, teneinde het systeem duidelijk te maken. In de tabel staan de bebouwingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De feitelijke bebouwingsmogelijkheden kunnen beperkter zijn als gevolg van de milieutoets (bijvoorbeeld stankcirkels).



## vigerende regeling



## nieuwe regeling

### 5.2.3 Systeem bebouwingsvlakken en vergroting daarvan

In het voorliggende plan is voor de agrarische bedrijven gewerkt met agrarische bebouwingsvlakken binnen de bestemming “Agrarisch gebied”. Dit betreft het vlak waarbinnen de gebouwen dienen te worden geplaatst. Het bebouwingsvlak vormt daarbij de bebouwingsgrens (daarbuiten mogen geen gebouwen worden gebouwd).

Het moge duidelijk zijn dat het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf alleen is toegestaan binnen de op de kaart aangegeven agrarische bebouwingsvlakken. Alle bebouwing dient binnen het bebouwingsvlak geconcentreerd te worden.

Boogkassen, mestbassins, spoel- en waterbassins dienen in beginsel binnen het bebouwingsvlak te liggen. Het bouwen van mestsilo's, sleufsilo's en hogere spoel- en waterbassins buiten bebouwingsvlakken is door middel van een vrijstelling mogelijk gemaakt. Voorwaarde is dat deze op een afstand van ten hoogste 30 m vanaf de achterzijde van het bebouwingsvlak moeten zijn gesitueerd.

In de voorschriften is de bestaande **erfbeplanting** beschermd door in de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemming te vermelden, dat de gronden aan de zij- en achtergrens van het bebouwingsvlak (uitsluitend) zijn bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van afschermdende beplanting. Dit in aansluiting en afstemming met de geldende Bomenverordening (zie blz. 84).

In de bouwregels van de agrarische bestemming is ter bescherming van de erfbeplanting geregeld dat een afstand tussen de gebouwen binnen het bebouwingsvlak en het hart van de (denkbeeldige) sloot (erfgrens) van minimaal 12 m aangehouden dient te worden.

De maat van 12 m is daarbij als volgt opgebouwd (zie ook afbeelding):

- 2 m tussen hart sloot en de insteek van de sloot;
- 6 m erfsingel
- 4 m afstand tussen de erfsingel en de gebouwen op het erf.

Niet in elke situatie is deze maatvoering toe te passen. Soms is een grotere afstand tussen gebouwen en erfsingel gewenst. Maar in het algemeen is een bebouwingsvrije strook van 12 m minimaal gewenst bij een agrarisch bedrijf om voldoende ruimte te houden voor erfbeplanting en de erfsloot.

Door middel van een *vrijstelling* is het mogelijk om op bestaande erven te bouwen tot op een afstand 6 m van het hart van de erfsloot. De maat van 6 meter komt voort uit de historisch gegroeide en overigens legale situatie dat veel agrarische bedrijfsgebouwen zijn vergund tot een maat van 8 meter tot de overzijde van de sloot (dit komt overeen met 6 meter tot hart sloot). Om bestaande gebouwen die op grond van de 12-meter regeling te dicht op de erfgrens staan toch te kunnen laten uitbreiden of nieuwe gebouwen te bouwen in het verlengde van bestaande gebouwen is het redelijk om in de voorschriften een vrijstelling op te nemen tot 6 meter.

Met deze vrijstelling kan wellicht worden voorkomen dat een erfuitbreiding noodzakelijk is en kan in voorkomende gevallen een goede erfsingel worden gespaard. Er dient echter wel een volwaardige erfsingel rond het bestaande erf aanwezig te zijn of te komen. In geval van niet meer aanwezige of onvolwaardige singels dienen deze dus te worden hersteld.

In het **geldende plan** is gewerkt met een afzonderlijke bestemming Agrarische doeleinden bouwpercelen of bouwstroken voor de agrarische erven. Ook de erfsingels

vielen binnen deze bestemming. In de voorschriften was daarbij weer geregeld dat een bepaalde afstand van gebouwen tot de grens van het bouwperceel diende te worden aangehouden.

Tevens was geregeld dat B&W nadere eisen konden stellen in die zin dat een strook van maximaal 4 m aan de zij- en achterkant van het erf beplant moest worden met afscherpende erfbeplanting.

In feite was er dus ook sprake van een soort bebouwingsgrens binnen die bestemming Agrarische doeleinden (bouwpercelen). Op de bijgevoegde afbeelding is het verschil tussen de oude, nu geldende regeling en de regeling uit dit nieuwe bestemmingsplan nader toegelicht.

Omdat elke vergroting van het agrarisch erf daarmee een wijziging van de bestemming inhoudt, is in het voorliggende plan gewerkt met agrarische bebouwingsvlakken binnen één agrarische bestemming. Daardoor kan bij vergroting van bebouwingsvlakken ook een mogelijkheid van het verlenen van vrijstelling (door B&W) worden opgenomen. Een vrijstelling kent een kortere procedure dan een wijziging en biedt dus meer flexibiliteit. Tevens maakt deze werkwijze in het kaartbeeld duidelijk dat het bouwen ter plaatse van bestaande erfsingels niet is toegestaan.

Bovendien is de voorgestelde werkwijze zuiverder omdat het in feite gaat om bebouwingsvlakken binnen een agrarische bestemming.

### ***Bescherming bestaande erfsingels***

De bestaande erfsingels bij agrarische bedrijven worden afdoende beschermd door middel van de "**Bomenverordening** Noordoostpolder 1999". Daarin is een kapverbod opgenomen van structuurbepalende houtopstanden buiten de bebouwde kom. Daarmee wordt onder andere de erfsingelbeplanting bedoeld. Deze kunnen slechts worden gekapt met een schriftelijke vergunning van het college van B&W. Aan de vergunning kan de voorwaarde worden verbonden dat herplant dient plaats te vinden. Ook kunnen B&W een herplantplicht opleggen aan iemand die zonder vergunning van B&W is gaan kappen.

Veiligheidshalve is tevens een aanlegvergunning in het bestemmingsplan opgenomen voor het vellen en rooien van bestaande erfsingels en de aanplant van nieuwe singels.

### ***Omvang bebouwingsvlakken***

In de beleidsvisie landelijk gebied Noordoostpolder (jan. 2002) heeft de gemeente aangegeven sterk de voorkeur te geven aan het leggen van bebouwingsvlakken conform de huidige situatie op het erf. In het nieuwe bestemmingsplan vormt dat het uitgangspunt. Dat wil zeggen dat de bebouwingsvlakken zijn gelegd binnen de bestaande erfsingels en voor zover daar buiten is gebouwd ook daarbuiten. Het betekent overigens niet dat de bebouwingsgrens strak om de bestaande bebouwing is gelegd. Indien er nog bebouwingsruimte bestaat op het erf, kan hiervan dan ook als recht gebruik worden gemaakt.

De voorste begrenzing van het bebouwingsvlak is daarbij niet aan de weg gelegd, maar bij de eerste bebouwing (in de meeste gevallen de bedrijfswoning). Dit voorkomt dat nieuwe bedrijfsbebouwing voor de oorspronkelijke bebouwing wordt geplaatst. Dit sluit ook aan bij de beeldkwaliteitseisen, zoals geformuleerd in de Beleidsvisie landelijk gebied uit januari 2002 ("In het nieuwe bestemmingsplan is de voorzijde van de oorspronkelijke bebouwing bepalend voor de voorgevelrooilijn"). In gevallen er nu reeds bedrijfsgebouwen voor de bedrijfswoning staan, is toch de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning als voorste begrenzing van het bebouwingsvlak aangehouden.

### **Vergroting bebouwingsvlakken / erfvergrotingen**

In de beleidsvisie is aangegeven dat anno 2002 een verdergaande schaalvergroting van de landbouw in Noordoostpolder een realiteit is. Uit onderzoek en prognoses van de landbouworganisaties is gebleken dat er de komende jaren in de gemeente Noordoostpolder nog enkele honderden kleinere bedrijven zullen verdwijnen, en dat de overgebleven bedrijven op termijn slechts levensvatbaar kunnen blijven bij een aanzienlijk grotere erfomvang dan nu op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarom is in het plan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het kunnen vergroten van het agrarisch bebouwingsvlak.

In lijn met de Nota landbouwontwikkeling in Flevoland en de herziening van het Omgevingsplan is in de voorschriften een **vrijstellingsbevoegdheid** opgenomen, waarbij het bebouwingsvlak vergroot kan worden tot 1,7 ha, onder nadere voorwaarden. Dit kan voor bescheiden uitbreidingen een soepele oplossing bieden. Hierbij dient wel bedacht te worden dat de genoemde oppervlakten in de provinciale landbouwnota en de herziening van het Omgevingsplan gebaseerd zijn op erfoppervlaktes en niet op de bebouwingsvlakken, zoals in dit plan opgenomen (bijv. in de regeling uit dit plan heeft de oppervlakte van de erfsingels en het gedeelte tussen de bedrijfswoning en de weg niet meegeteld te worden). Daarom is niet uitgegaan van 2,5 ha, zoals genoemd in de provinciale nota's, maar van 1,7 ha.

Overigens geldt de vrijstelling niet voor hoofdtak intensieve veehouderijen, Ai-bedrijven (zie § 5.2.4).

De voorwaarden voor het verlenen van vrijstelling zijn:

- de breedte van het bebouwingsvlak incl. gebouwen waarvoor vrijstelling wordt verleend mag max. 125 m bedragen en de diepte daarvan max. 170 m. De verhouding tussen de breedte en de diepte mag max. 1 : 2 c.q. 2 : 1 bedragen. Vanuit beeldkwaliteitsoverwegingen bestaat voorkeur voor bouwen in de diepte t.o.v. bouwen in de breedte. Er moet dus sprake zijn van een rechthoekig of vierkant bebouwingsvlak, tenzij het oorspronkelijke erf reeds een andere vorm kende.
- de bedrijfseconomische noodzaak moet worden aangetoond door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan (incl. of het bestaande erf niet intensiever benut kan worden). Ook het toekomstperspectief dient daarbij in beschouwing te worden genomen.
- de verkeersveiligheid moet zijn gewaarborgd, onder andere door voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op het erf.
- uitbreiding vanaf de weg gezien achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning,
- er moet erfbeplanting van voldoende breedte (minimaal 6 m) en met streekeigen soorten (geen coniferen) aanwezig zijn of worden aangelegd in combinatie met een noodzakelijke ontwateringssloot. De afstand tussen de gebouwen en het hart van de sloot dient minimaal 12 m te bedragen.  
Eén en ander dient in de vorm van een erfinrichtingsplan te worden uitgewerkt, waarbij duidelijk moet zijn dat de nieuwe erfbeplanting ook op langere termijn in stand kan blijven en dus tot wasdom kan komen.
- in gebieden met de aanduiding "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" dient vooraf archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de eventueel aanwezige archeologische waarden.

#### 5.2.4 Intensieve veehouderij

Vanuit de gebiedsvisie van dit plan (primaire keuze voor de grondgebonden landbouw; zie § 4.2.) wordt het wenselijk geacht om in het plan verdere ontwikkeling van intensieve veehouderij als hoofdtak tegen te gaan.

Het bovenstaande betekent dat de mogelijkheden voor intensieve veehouderijen in de Noordoostpolder beperkter zullen zijn. Zo wordt er geen medewerking verleend aan de vestiging van een intensieve veehouderij op een bebouwingsvlak als hoofdtakbedrijf (overigens is nieuwvestiging volledig uitgesloten; zie § 5.2.6). In lijn met het voorgaande wordt ook volledige omschakeling van een hoofdtak grondgebonden bedrijf naar een hoofdtak intensieve veehouderij niet toegestaan.

Toevoeging van niet grondgebonden tweede takken op bestaande agrarische bedrijven kan plaatsvinden voor zover kleinschalig van aard.

Ontwikkeling van intensieve veehouderij als tweede tak kan in bepaalde situaties bijdragen aan verbetering van het economisch perspectief en wordt in beginsel mogelijk geacht als toegevoegde niet-grondgebonden productietak op bestaande agrarische bedrijven.

Om te garanderen dat de tweede tak een neventak blijft en kleinschalig is geldt per bedrijf een maximum te bebouwen bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij van 2.500 m<sup>2</sup>. Voor de meeste diersoorten in de intensieve veehouderij biedt deze maat voldoende ruimte om een volwaardige tweede tak te kunnen opbouwen. Gekozen is voor een maximum bedrijfsvloeroppervlakte teneinde grootschalige intensieve veehouderij in meerdere bouwlagen ("varkensflats") tegen te gaan.

Met deze regeling wordt volledige omschakeling van grondgebonden landbouw naar een intensieve veehouderij tegengegaan. Natuurlijk kan hiermee niet voorkomen worden dat de tweede tak uiteindelijk toch de hoofdtak van het bedrijf gaat worden. Door de oppervlaktebeperking kan echter wel worden voorkomen dat een grootschalige intensieve veehouderij ontstaat.

Rond bestaande kampeerterreinen (recreatierandzone) en rond bestaande woonkernen (kernrandzone) is ook een nieuwe tweede tak in de intensieve veehouderij niet toegestaan. Dit om potentiële conflicten tussen stankgevoelige functies (wonen, recreatie) en agrarische bedrijvigheid te voorkomen.

De **bestaande intensieve veehouderijen** als hoofdtak kunnen uiteraard worden voortgezet en krijgen net als elk ander aanwezig agrarisch bedrijf een mogelijkheid tot uitbreiding. De bestaande intensieve veehouderijen mogen uitbreiden binnen het bestaande bouwperceel. Erfuitbreidingen voor agrarisch intensieve bedrijven is uitgesloten. Via een specifieke aanduiding op de plankaart [Ai] is in beeld gebracht welke bedrijven dit zijn.

Tevens is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding [Ai] te schrappen, indien er geen sprake meer is van een hoofdtak intensieve veehouderij. Daarmee kan dan worden voorkomen dat op termijn opnieuw een hoofdtak intensieve veehouderij zou kunnen ontstaan.

De beperking van Ai-bedrijven heeft alles te maken met het vertalen van Rijks- en Provinciaal milieubeleid in het bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat de Provincie heeft aangegeven dat erfuitbreidingen van Ai-bedrijven in Flevoland niet langer mogelijk zijn.

### 5.2.5 Glastuinbouw

Voor grootschalige kassenbedrijven geldt feitelijk dezelfde redenering als voor de intensieve veehouderij. Ook hiervoor geldt dat ze niet overal passen in het karakter van het gebied, dat vrijwel uitsluitend grondgebonden bedrijven bevat. Daarbij komt dat de kassen een verdichtend effect zullen hebben op het nu nog open agrarische gebied. Ook nieuwe kassenbedrijven worden derhalve niet toegelaten.

Natuurlijk geldt hierbij als uitzondering de twee gemeentelijke glastuinbouwconcentratiegebieden, te weten de zone tussen Marknesse en Luttelgeest en de zone ten zuiden van Ens.

De gronden binnen deze concentratiegebieden voor glastuinbouw hebben een aanduiding op de plankaart "**staand glas toegestaan**" gekregen (vergelijkbaar met de geldende bestemming Agrarisch doeleinden, productiegebied (staand glas toegestaan)).

Voor de bestaande erven in deze concentratiegebieden is een "gewoon" agrarisch bebouwingsvlak opgenomen voor bijv. opslagloodsen en de bedrijfswoning.

Dezelfde regeling met betrekking tot bebouwingsvlakken geldt voor bestaande glastuinbouwbedrijven buiten deze concentratiegebieden.

De aanduiding "staand glas toegestaan" is bij deze bedrijven gelegd op de hele aanwezige kavel (bestaande kassen en aansluitende gebied binnen de kavel). Deze bedrijven hebben dus binnen de kavel nog enige ruimte voor uitbreiding met kassen. Bij nieuwbouw van kassen dient een afstand van 6 m ten opzichte het hart van de kavelsloot en 12 m ten opzichte van de wegsloot aan gehouden te worden. Indien er geen kavelsloot aanwezig is, mag de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedragen dan 4 m.



Voor het overige zijn kassen (incl. boogkassen) uitsluitend in bescheiden mate toegestaan als ondersteuning bij agrarische bedrijven met grondgebonden teelten, zoals bollenteelt en boomteelt, binnen het bestaande bebouwingsvlak. Daarbij geldt een maximale maat van 2.500 m<sup>2</sup>. Deze maat is gekozen om enerzijds te voorzien in een bedrijfseconomische realistische omvang. Anderzijds dient deze maat te voorkomen dat bedrijven met glastuinbouw als hoofdtak ontstaan.

Verder is in de agrarische bestemmingen een gebruiksbepaling opgenomen, die het ophogen van gronden ten behoeve van **permanente bollenteelt** als verboden gebruik aanmerkt. Dit om te voorkomen dat zeezand wordt opgespoten om de grond geschikt te maken voor de bollenteelt.

### 5.2.6 Geen nieuwe bebouwingsvlakken

Conform het provinciale beleid en het al jaren door de gemeente gevoerde beleid wordt aan het leggen van een nieuw bebouwingsvlak geen medewerking verleend. Ook vanuit de rijksnota Belvedere is het leggen van nieuwe bebouwingsvlakken niet gewenst (behoud van het originele ontwerp en landschap). Daar waar een nieuw agrarisch bedrijf zich wil vestigen of van elders moet verplaatsen is het beleid er op gericht om alleen gebruik te maken van bestaande agrarische percelen (hervestiging). In de meeste gevallen zullen deze opstallen al een agrarische bestemming hebben, waardoor hervestiging zonder meer mogelijk is.

Gelet op de verwachting dat de komende jaren nog enkele honderden kleinere bedrijven in de Noordoostpolder zullen verdwijnen, zullen er voldoende mogelijkheden voor hervestiging zijn. Uit oogpunt van het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied is het leggen van nieuwe bebouwingsvlakken niet gewenst en niet noodzakelijk. Ook de zittende perspectiefvolle agrarische bedrijven hebben baat bij dit uitgangspunt, aangezien vrijkomende agrarische gronden van stoppende bedrijven, ten behoeve van de noodzakelijke bedrijfsextensivering (schaalvergroting door grondaankoop) benut kunnen worden.

Uitzondering op het voorgaande vormen de aangewezen concentratiegebieden voor glastuinbouw, waar nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven (d.w.z. een nieuw erf/bebouwingsvlak) langs enkele wegen is toegestaan, te weten:

- aan weerszijden van de Blankenhammerweg,
- aan weerszijden van de Weteringweg,
- aan de noordzijde van de Kalenbergerweg, en
- aan weerszijden van de Enserweg,

Daartoe is in de agrarische bestemming een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Voorwaarden daarbij zijn dat:

- a) het bedrijf 2 ha kassen realiseert of 1 ha kassen met daarbij 1 ha ingericht voor pot- en containerteelt,
- b) de bebouwing langs de wegen wordt gebouwd (min. 15 m en max. 40 m uit de as van de weg), en
- c) zowel de kassen als de bedrijfsgebouwen op één aaneengesloten perceel worden gerealiseerd.

### 5.2.7 Regeling agrarische bedrijfswoningen

Uitgangspunt is dat er per agrarisch bedrijf 1 bedrijfswoning is toegestaan. In situaties waar erven zijn samengevoegd is in een enkel geval nu 2 bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn als zodanig op de plankaart aangeduid. Tevens komen situaties voor waarin nog geen bedrijfswoning aanwezig is en dat ook niet gewenst is. Ook deze bebouwingsvlakken hebben een speciale aanduiding “zonder bedrijfswoning” gekregen op de plankaart, met een bijbehorende regeling in de voorschriften.

De bedrijfswoning mag maximaal 1.200 m<sup>3</sup> groot worden. In het geldende plan is een maximale inhoudsmaat opgenomen van 800 m<sup>3</sup>. Uit oogpunt van het kunnen verruimen van het wooncomfort wordt een verruiming wenselijk geacht. Bovendien is uit oogpunt van beeldkwaliteit een forse woning wenselijk ten opzichte van de vaak zeer forse bedrijfsgebouwen.

Tevens is uit oogpunt van beeldkwaliteit een minimale goothoogte geregeld, alsmede een regeling voor de dakhelling (tussen 30° en 60°) voor de vrijstaande woningen (d.w.z. de woningen die niet aangebouwd zijn aan de bedrijfsgebouwen).

De meest voorkomende woningen van de montage en hybride boerderijen zijn nu 2 lagen met een flauwe kap. Om deze karakteristiek te beschermen is een minimale goothoogte van 4,5 m opgenomen en een maximale goothoogte van 6 m. Dit bevordert een compacte hoofdvorm van de woning. De regeling van de dakhelling voorkomt dat woningen met platte daken kunnen worden gebouwd.

Om tevens recht te doen aan de situaties waarin nu al een lagere goothoogte aanwezig is, zoals bij het Zeeuwse en Wieringermeertype, is tevens geregeld dat indien de bestaande goothoogte lager is ook deze lagere goothoogte is toegestaan.

Tevens is geregeld dat de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in het gedeelte van het bebouwingsvlak dat aan de wegzijde is gelegen. Dit om te voorkomen dat bij eventuele vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning, deze aan de achterzijde geplaatst zou kunnen worden. Verder is geregeld dat de afstand tot de weg niet mag verkleinen. Wel is een vrijstelling opgenomen om de woning buiten het bebouwingsvlak in de richting van de weg te kunnen verplaatsen (onder nadere voorwaarden). Dit kan uit oogpunt van beeldkwaliteit wenselijk zijn.

Bij de bedrijfswoningen is maximaal 120 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (garage, schuur, berging) toegestaan. De bijgebouwen mogen uitsluitend op 3 m achter het verlengde van de voorgevel worden geplaatst.

Het gaat hierbij overigens om vergunningplichtige bijgebouwen. Los daarvan biedt de nieuwe Woningwet (per 1-1-2003) de mogelijkheid om onder voorwaarden 30 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen vergunningvrij te bouwen.

#### **5.2.8 Geen nieuwe tweede agrarische bedrijfswoningen**

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt een tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Dat gegeven en uit oogpunt van het tegengaan van verstening van het landschap worden tweede agrarische bedrijfswoningen niet toegestaan. Bovendien zijn provincie en de inspectie VROM als goedkeurende instanties zeer terughoudend met het toelaten van tweede bedrijfswoningen.

Vanuit landbouwkundig oogpunt ontbreekt ook de noodzaak van een tweede bedrijfswoning, omdat het vereiste toezicht immers al kan plaatsvinden vanuit de eerste bedrijfswoning. De noodzaak van permanent toezicht door twee arbeidskrachten is vrijwel nooit aanwezig. Hierbij speelt ook een rol dat door ontwikkelingen op het gebied van communicatie en automatisering het steeds beter mogelijk is om een doelmatige bedrijfsvoering te realiseren met één bedrijfswoning.

Een terughoudend beleid m.b.t. tweede bedrijfswoningen wordt ook ingegeven door de mogelijkheid, dat een tweede bedrijfswoning in een later stadium wordt afgesplitst en gebruikt als burgerwoning. Het agrarisch bedrijf kan daardoor in zijn ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Bovendien is een dergelijke ontwikkeling in strijd met het beleid om geen nieuwe burgerwoningen aan het buitengebied toe te voegen.

#### **5.2.9 Tweede niet-agrarische takken op agrarische bedrijven**

Vanouds zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten.

Een tweede tak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen. Tevens wordt met nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument, en kan een bijdrage worden geleverd aan imago verbetering van de landbouw in het algemeen. Dit wordt ook wel landbouw met verbrede doelstelling genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van de plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied in het algemeen worden versterkt.

Als recht is verkoop vanaf de boerderij (max. 100 m<sup>2</sup>) toegestaan in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in aardappelen, groente en fruit. Door middel van een vrijstelling is het tevens mogelijk verkoop plaats te laten vinden vanaf de boerderij (max. 100 m<sup>2</sup>) van producten uit de kunstnijverheid, ateliers en musea en van horecaproducten ten dienste van extensieve recreatie.

In de voorschriften van de agrarische bestemming is verder om bovenstaande redenen een vrijstellingsregeling opgenomen om niet-agrarische tweede takken bij agrarische bedrijven mogelijk te maken.

De volgende mogelijkheden zijn als tweede tak bij agrarische bedrijven toegestaan:

- a) loonwerk- en/of veehandelsbedrijf;
- b) kleinschalig kamperen (zie hieronder);
- c) het bieden van overnachtingsmogelijkheden ('Bed en Breakfast', max. 100 m<sup>2</sup>);
- d) horeca ten dienste van de recreatie, zoals theehuis of pannenkoekenrestaurant, van max. 100 m<sup>2</sup>;
- e) educatief centrum of cursusruimten gericht op de landbouw en/of natuur;
- f) opslag en stalling van caravans, campers en boten, e.d.;
- g) kunstnijverheid, ateliers en musea, en
- h) (kinder)dagopvang, (max. 100 m<sup>2</sup>).

Voor deze vrijstelling gelden nadere voorwaarden, zoals:

- het moet een activiteit zijn, die duidelijk ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf. Conform de beleidsvisie wordt daarbij uitgegaan van max. 20% van het agrarisch erf, met een maximum vloeroppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>.
- er mag geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven plaatsvinden,
- uitsluitend binnen gebouwen en dus geen opslag in de open lucht,
- detailhandel is alleen toegestaan in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen agrarische producten waarbij de verkoopruimte max. 100 m<sup>2</sup> mag bedragen, en
- het benodigde parkeren dient op eigen erf te worden opgelost.

Het toestaan van andere niet-agrarische tweede takken wordt niet voorgestaan, omdat in veel gevallen blijkt dat een dergelijke tweede tak door een ander dan de agrariër wordt geëxploiteerd waardoor er in feite twee bedrijven ontstaan in plaats van een tweede tak.

Indien een agrariër nu reeds een niet-agrarische neventak heeft, dan wordt uit praktisch oogpunt de vrijstelling geacht te zijn verleend.

Daarnaast kan ook het kleinschalig kamperen onder de verbrede landbouw worden gerekend (zie hieronder).

***Kleinschalig kamperen ('kamperen bij de boer en bij de voormalige boer')***

In het kader van de verbrede plattelandsontwikkeling is het gewenst om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor het kleinschalig kamperen. In de praktijk is gebleken dat kleinschalige en eenvoudige vormen van kamperen in een grote vraag bij de consument voorzien. Het gaat daarbij om een specifieke vraag aanvullend op de reguliere verblijfsrecreatie. Daarnaast kan het een aantrekkelijke manier zijn voor agrariërs als bron van neveninkomsten.

De volgende regeling is in de voorschriften opgenomen voor het kleinschalig kamperen als vrijstellingsbevoegdheid voor het college van B&W. Deze regeling is gebaseerd op de Beleidsnota Wet Openluchtrecreatie Flevolandse gemeenten en het daarop gebaseerde Besluit op de openluchtrecreatie Noordoostpolder van oktober 1995.

- ***koppeling aan agrarisch bebouwingsvlak en voormalige boerderijen***

Om wildgroei te voorkomen (en daarmee aantasting van het landschap) dient het toestaan van kleinschalig kamperen beperkt te blijven tot de agrarische bebouwingsvlakken en de voormalige boerderijen met een woonfunctie (en dus niet bij arbeiderswoningen of bedrijven). Hierbij speelt ook een rol dat dit kleinschalige kamperen gezien kan worden als een bron van neveninkomsten voor de (voormalige) agrariërs. Tevens voegt het product "boerderij" iets toe aan de "gewone" kampeerterreinen.

Vergroting van het bebouwingsvlak voor het kleinschalig kamperen wordt niet toegestaan.

Voor de voorzieningen t.b.v. het kamperen bij de boer (sanitair e.d.) moet gebruik worden gemaakt van de bestaande gebouwen, tenzij aangetoond kan worden dat daarvoor geen mogelijkheden bestaan.

- ***maximaal 15 kampeermiddelen***

De huidige Wet op de openluchtrecreatie biedt de mogelijkheid om maximaal 10 kampeermiddelen te plaatsen. In een nader te bepalen periode kan dit aantal worden verhoogd tot 15.

Vooruitlopend op de intrekking van de Wet op de openluchtrecreatie wordt voorgesteld om standaard als maximum 15 kampeermiddelen aan te houden.

- ***periode beperken: 15 maart tot en met 31 oktober***

Het is gewenst om het kleinschalig kamperen slechts toe te staan in een beperkte periode. Dit met name om permanente bewoning tegen te gaan en ontsiering van het winterlandschap te voorkomen. Daarmee wordt ook voorkomen, dat er stacaravans worden geplaatst.

- ***alleen tenten en tourcaravans; geen stacaravans***

Ook om permanente bewoning tegen te gaan en te voorkomen dat een soort kleine vakantieparkjes ontstaan, met aanbouwsels, hekwerkjes etc.

- ***landschappelijke inpassing***

Het is wenselijk dat er eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. De kampeermiddelen dienen dan ook binnen de bestaande erfsingels te worden geplaatst, zodat deze zo veel mogelijk aan het oog worden onttrokken. Indien de bestaande erfsingels onvoldoende zijn, kan het verbeteren daarvan als voorwaarde gelden in het kader van het verlenen van vrijstelling. In beginsel wordt een erfsingel van 6 m breed, met streekeigen soorten noodzakelijk geacht.

- ***geen erfvergroting t.b.v. kleinschalig kamperen***

Het vergroten van een bebouwingsvlak voor het mogelijk maken van kleinschalig kamperen wordt niet toegestaan.

De ruimtelijke en milieutechnische gevolgen kunnen verder afdoende worden geregeld in de randvoorwaarden die in de Wet op de openluchtrecreatie zijn ingebouwd. Opgemerkt kan nog worden dat het kleinschalig kamperen geen gevolgen heeft voor de milieuvergunningen van omliggende agrarische bedrijven, aangezien het kleinschalig kamperen niet aangemerkt wordt als stankgevoelig object.

#### **5.2.10 Aanlegvergunningen**

Ter bescherming van de landschapswaarde (openheid) in het agrarisch gebied is het wenselijk, dat een aantal werken en werkzaamheden in het agrarisch gebied (buiten het bebouwingsvlak) eerst worden getoetst, alvorens toestemming wordt verleend aan de uit te voeren werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming, maar daarvoor is wel een nadere afweging noodzakelijk.

Een aanlegvergunningplicht is alleen opgenomen binnen bestemmingen waar die waarden daadwerkelijk voorkomen. In de voorschriften zijn deze waarden in de doeleindenomschrijving van de desbetreffende bestemming opgenomen. In het artikel "Aanlegvergunningen" in hoofdstuk 5 van de voorschriften wordt bepaald voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning is vereist (zie schema op blz. 94).

Voor het open gebied binnen de ring is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het kweken van struiken en heesters kan in dat gebied zonder meer worden toegestaan, omdat deze teelten in veel gevallen relatief laag blijven. Het bebossen en planten van hoogopgaande houtige teelten (boomkwekerij) e.d. is in de gebieden met de aanduiding openheid aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Ter bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon in de polder met ontwateringssloten is in het hele agrarisch gebied een aanlegvergunning opgenomen voor het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen.

Hiervoor is tevens een vergunning nodig van het Waterschap. Uit waterhuishoudkundig oogpunt zullen dempingen vanwege het verlies aan waterberging qua oppervlakte volledig moeten worden gecompenseerd.

Ook het vellen en rooien van bestaande erfsingels en het aanplanten van nieuwe erfsingels bij erfvergroting valt onder de aanlegvergunningplicht.

Het resultaat van de toetsing van een aanlegvergunning behoeft niet òf positief òf negatief te zijn, maar kan ook een verandering, verschuiving of beperking van de voorgenomen werkzaamheid als resultaat hebben, na overleg met de aanvrager.

Teneinde alleen dan een aanlegvergunning te vragen wanneer dit echt noodzakelijk is, is het aanlegvergunningstelsel gekoppeld aan de nadere aanduiding bij een bestemming. Zo wordt bereikt dat alleen voor die activiteiten een aanlegvergunning wordt gevraagd, die de waarden in het betreffende gebied zouden kunnen aantasten.

---

**Schema aanlegvergunningen**


---

|                                        | Werkzaamheden # |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----------------------------------------|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| <i>alle gronden met aanduiding:</i>    | a               | b | c | d | e | f | g | h | i |
| "o" openheid van het landschap         | +               | + | + | + | + | + | • | • | • |
| <i>alle gronden met de bestemming:</i> |                 |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Agrarisch gebied                       | +               | + | + | + | + | + | • | + | • |

*in de tabel is:*

- = aanlegvergunning vereist
- + = activiteit is zonder meer toegestaan
- = activiteit is zonder meer uitgesloten

---

**# Werkzaamheden:**

- a = aanleggen en verharderen van wegen, met uitzondering van kavelpaden
- b = egaliseren, ophogen, afgraven van gronden
- c = aanleggen van sloten, graven van watergangen
- d = aanleg ondergrondse leidingen
- e = diepploegen (meer dan 50 cm diep)
- f = vellen en rooien van houtopstanden
- g = dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen
- h = bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande houtige gewassen en boswallen, waaronder begrepen het kweken en telen van (laan)bomen, met uitzondering van erfbeplanting, wegbeplanting en laagblijvende houtige gewassen.
- i = het vellen en rooien van bestaande erfsingels en het aanplanten van nieuwe erfsingels bij erfvergroting.

**Geen vergunning is nodig voor o.a.:**

- werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud (= het onderhoud, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren). Hieronder is ook begrepen het onderhoud op basis van een beheersplan van een natuurbeherende organisatie.
  - werkzaamheden binnen een bebouwingsvlak
-

### 5.3 Natuur, bos, water en cultuurhistorie

#### 5.3.1 Natuur- en bosbestemmingen

Op basis van de gegevens over natuur- en bosgebieden, zoals beschreven in paragraaf 3.4 wordt voorgesteld om de bestaande bosgebieden onder te brengen in de hoofdbestemmingen: Bosgebied en Natuurgebied.

De bestemming **Bosgebied** is toegekend aan de grotere bosenheden, te weten Kuinderbos, Voorsterbos/Kadoelerbos, Schokkerbos en de bosgebiedjes ten zuiden van Tollebeek en langs de Ruttense vaart. Ook de bosstroken langs de Casteleyns-plas hebben deze bestemming gekregen.

In de bestemming Bosgebied staat de bescherming van het aanwezige bos, met de daarin aanwezige natuurwaarden voorop, gelet op het feit dat deze zijn aangewezen als kerngebied binnen de (P)EHS. Het recreatieve medegebruik is daaraan ondergeschikt.

De bestemming **Natuurgebied** is gegeven aan natuurterreinen zonder hoge opgaande beplanting. Behoud van de aanwezige natuurwaarden staat hier voorop. Dit geldt onder andere voor de Rotterdamse hoek en de Friese hoek, overeenkomstig de voor deze gebieden nu geldende bestemming.

Deze bestemming is ook toegekend aan de Kuinderplas in het Kuinderbos. In deze plas komen veel ondiepe gedeelten voor met diverse soorten water- en oeverplanten en andere aan het water gebonden organismen. De natuurontwikkelingsgebieden, die reeds in eigendom zijn van een natuurbeschermingsorganisatie en al zijn en worden ingericht als natuurgebied zijn eveneens bestemd tot Natuurgebied. Dit betreft de gronden rondom Schokland inclusief de vernattingszone ten oosten van Schokland, gronden ter weerszijden van het Schotepad aan de zuidzijde van het Kuinderbos, bij het Voorsterbos en in het Kadoelerveld (ten zuiden van het Kadoelerbos).

De vernattingszone ten oosten van Schokland wordt ingericht met vochtig, halfnatuurlijk grasland in de vorm van hooilanden, weilanden en dijkjes. Natuur is na de inrichting van het gebied daarmee de hoofdfunctie geworden. Wel zal extensief agrarisch beheer worden toegepast. Dat is in de doeleindenomschrijving in de voorschriften vastgelegd.

Ook de gebieden bij het Kuinderbos en het Voorsterbos en in het Kadoelerveld zijn of worden voornamelijk ingericht als nat soortenrijk grasland met poelen.

In het gebied rond het zweefvliegveld wordt een stuk bos en een beek aangelegd.

Diverse werkzaamheden, die niet inherent zijn aan de natuur- en bosbestemmingen en de kwaliteiten van het gebied kunnen schaden, zijn aan een aanlegvergunning gebonden (zie schema aanlegvergunningen). Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming, maar daarvoor is wel een nadere afweging noodzakelijk.

Voor werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud is geen aanlegvergunning nodig. Hieronder is ook begrepen het onderhoud op basis van een beheersplan van een natuurbeherende organisatie.

---

**Schema aanlegvergunningen**


---

|                                        |  | Werkzaamheden # |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------------------------|--|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <i>alle gronden met de bestemming:</i> |  | <b>a</b>        | <b>b</b> | <b>c</b> | <b>d</b> | <b>e</b> | <b>f</b> | <b>g</b> | <b>h</b> | <b>i</b> |
| Natuurgebied                           |  | •               | •        | •        | •        | -        | •        | •        | •        | -        |
| Bosgebied                              |  | •               | •        | •        | •        | -        | +        | •        | +        | -        |
| Cultuur historisch waardevol element   |  | •               | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        |
| Cultuur historisch waardevol gebied    |  | •               | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        |

---

*in de tabel is:*

- = aanlegvergunning vereist
  - + = activiteit is zonder meer toegestaan
  - = activiteit is zonder meer uitgesloten
- 

**# Werkzaamheden:**

- a = aanleggen en verharderen van wegen, met uitzondering van kavelpaden
  - b = egaliseren, ophogen, afgraven van gronden
  - c = aanleggen van sloten, graven van watergangen
  - d = aanleg ondergrondse leidingen
  - e = diepploegen (meer dan 50 cm diep)
  - f = vellen en rooien van houtopstanden
  - g = dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen
  - h = bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande houtige gewassen en boswallen, waaronder begrepen het kweken en telen van (laan)bomen, met uitzondering van erfbeplanting, wegbeplanting en laagblijvende houtige gewassen.
  - i = het vellen en rooien van bestaande erfsingels en het aanplanten van nieuwe erfsingels bij erfvergroting.
- 

In de bestemming Bosgebied is geen vergunning nodig voor het vellen en rooien van houtopstanden, omdat deze activiteit wordt beschouwd onderdeel uit te maken van het normale beheer, en is gebonden aan de bepalingen op basis van de Boswet, die het kwantitatieve behoud van het bos moet bewerkstelligen.

Voor de archeologische monumenten op Schokland is tevens bepaald dat daarvoor geen aanlegvergunning nodig is. Dat wordt afdoende geregeld in de benodigde vergunningen op basis van de Monumentenwet.

***Wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van natuurontwikkeling en ecologische verbindingzones***

Zoals in paragraaf 3.4 is toegelicht, wordt in een aantal gebieden gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe natuur, in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze zijn nader aangegeven in het provinciale Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland (mei 2002). Dit betreft zowel de (beperkte) uitbreiding van de bestaande kerngebieden, zoals het Kuinder- en Voorsterbos, als de realisering van ecologische verbindingzones.

Indien de betreffende gronden op basis van vrijwilligheid zijn verworven ten behoeve van de ontwikkeling van natuurwaarden, is het gewenst dat de agrarische bestemming eventueel kan worden gewijzigd in een bos- of natuurbestemming.

Daartoe is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van agrarische gronden naar de bestemming Bosgebied of Natuurgebied (afhankelijk van de inrichting van het gebied). Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat de grondeigenaren moeten instemmen met de bestemmingswijziging, teneinde de vrijwillige medewerking te garanderen. Tevens mag het om max. 24 ha gaan.

Het Flevolandschap en/of Natuurmonumenten zijn ook bezig om gronden te verwerven die (nog) niet in het kader van provinciaal beleid zijn aangewezen. Omdat het bestemmingsplan voor minimaal 10 jaar een voldoende flexibel instrument moet zijn, is de wijzigingsbevoegdheid niet beperkt tot de gebieden uit het Gebiedsplan voor natuur en landschap Flevoland, maar is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te kunnen omzetten naar een bos- of natuurbestemming.

### 5.3.2 Water

De vaarten en tochten in het gebied en andere waterpartijen (zoals de Casteleynsplas) zijn met de bestemming **"Water"** in het bestemmingsplan opgenomen. Ook de zogenaamde wateraanvoersloten hebben de bestemming Water gekregen.

De bestemming "Water" beoogt ook in en direct langs het water (oeveren) voorkomen de natuurwaarden te beschermen.

Afstemming met de keur van het waterschap Zuiderzeeland vindt plaats door in de keurstroken van 5 m langs de hoofdwatgangen het bouwen alleen toe te staan nadat het waterschap hierover advies heeft uitgebracht.

Ook het IJsselmeer, Ketelmeer, Zwarte Meer, Kadoelermeer, en Vollenhovermeer hebben de bestemming "Water" gekregen. Het overgrote deel van deze meren zijn tevens aangewezen als vogelrichtlijngebied. Daartoe hebben deze op de plankaart een nadere aanduiding "vogelrichtlijngebied" gekregen. In de doeleindenomschrijving van de bestemming "Water" is daarbij vermeld dat de gronden met deze aanduiding mede zijn bestemd voor behoud en herstel van leefgebieden voor vogels. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan op het aangrenzende land geen ontwikkelingen mogelijk maakt, anders dan eventuele uitbreiding van bebouwingsvlakken, heeft de externe werking van de vogelrichtlijn vooralsnog geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. Tevens is het Zwarte Meer aangewezen als Habitatrichtlijngebied. In de regeling van de bestemming Water is vastgelegd dat de bescherming van de natuurwaarden op het Ketelmeer prevaleren boven de andere functies van het meer.

Gelet op het belang van de waterkerende functie en de noodzakelijke bescherming daarvan hebben de waterkeringen in het bestemmingsplan de bestemming **"Waterkering"** gekregen. Binnen deze bestemming is extensief agrarisch en recreatief medegebruik toegestaan, voorzover passend binnen de waterkerende functie.

De vrijwaringszone van 100 m binnendijs, die eventuele toekomstige dijkversterkingen moeten veiligstellen, is in de voorschriften van het plan opgenomen. De buitendijkse vrijwaringszone van 175 m is niet in het plan opgenomen omdat bouwen buitendijs in het plangebied niet aan de orde is.

In de regeling voor de vrijwaringszone is geregeld dat het bebouwen en gebruiken van deze gronden op grond van de onderliggende bestemmingen slechts mogelijk is voorzover dat niet in strijd komt met de waterkerende functie en daarover advies is ingewonnen bij het Waterschap.

De bestaande bedrijven langs de Repelweg binnen de bestemming Waterkering hebben een afzonderlijke aanduiding gekregen. Daarbij is onderscheid gemaakt in bedrijven waar alleen sprake is van botenopslag (aanduiding "botenopslag toegestaan") en scheepsbouw- en reparatiebedrijven (aanduiding "bedrijven en bedrijven ten behoeve van scheepvaart en waterrecreatie toegestaan").

Binnen de aanduiding "botenopslag toegestaan" mag niet worden gebouwd en is dus uitsluitend de stalling van boten toegestaan.

Binnen de aanduiding "bedrijven en bedrijven ten behoeve van scheepvaart en waterrecreatie toegestaan" geldt voor de scheepsbouw- en reparatiebedrijven een bebouwingspercentage van 50% per bedrijfsperceel. Naast scheepsbouw- en reparatiebedrijven ten behoeve van waterrecreatie en de scheepvaart, zijn hier ook bedrijven met een maximale milieucategorie 2 toegestaan.

### 5.3.3 Cultuurhistorische bestemmingen

De gebieden met een hoge waarde voor de cultuurhistorie hebben een cultuurhistorische bestemming gekregen. Daarbij is gewerkt met een enkelvoudige bestemming "**Cultuurhistorisch waardevol element**" voor de waardevolle elementen, met name voor de terpen op Schokland en voor Oud-Kraggenburg en een dubbelbestemming "**Cultuurhistorisch waardevol gebied**" voor het hele voormalige eiland Schokland. Op deze wijze worden de hoge cultuurhistorische waarden van Schokland (werelderfgoedlijst van de UNESCO) en Oud-Kraggenburg benadrukt en afdoende beschermd.

Bij de enkelvoudige bestemming is per terp een afzonderlijke code aangegeven (C1, C2 etc.), waarin de gebruiksmogelijkheden per geval zijn aangegeven. Zo blijft het mogelijk om de lichtwachter op de noordpunt te gebruiken als ontvangst- en vergaderruimte, kan de terp Middelbuurt (Museum Schokland) recreatief worden gebruikt en is het slechts mogelijk om de terp Oud-Kraggenburg als woning te gebruiken. Per terp zijn ook de gewenste bebouwingsmogelijkheden in de voorschriften geregeld.

In de dubbelbestemming voor heel Schokland is omschreven dat de terpen onderdeel uitmaken van het grotere geheel van het voormalig eiland. Ook de instandhouding van de archeologische en aardkundige waarden is in deze dubbelbestemming vastgelegd. Deze dubbelbestemming geldt dus naast de onderliggende hoofdbestemming (bijv. bosgebied of natuurgebied).

#### **Monumenten**

De in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten zijn met een aanduiding op de plankaart opgenomen, met een regeling in de voorschriften, die moet voorkomen, dat het zicht op het monument verdwijnt. Die houdt in dat het college van B&W nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, die binnen 30 m van het monument gebouwd worden. Voor het overige zijn deze monumenten afdoende beschermd in de Monumentenwet.

Tevens zijn de archeologische monumenten, die vallen onder de Monumentenwet, op de plankaart aangeduid. Deze aanduiding heeft uitsluitend een signalerende werking, aangezien de bescherming voldoende is geregeld in de Monumentenwet.

### **Archeologische waarden**

De gebieden die op de meest recente provinciale Archeologische Monumenten Kaart (AMK) zijn aangewezen als gebieden met archeologische waarde zijn via de aanduiding '**gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde**' beschermd.

Het gaat daarbij o.a. om scheepswrakken en nederzettingen van prehistorische jagers en verzamelaars. Het betreft onder andere de gebieden Schokland en omgeving, delen van het gebied tussen Tollebeek en Urk langs de Urkervaart en het gebied tussen het Kuinderbos, A6 en Lemmer.

Gekozen is voor deze aanduiding om te zijner tijd ook gebieden met archeologische verwachtingswaarde soepel te kunnen opnemen in het plan.

In principe moet worden gestreefd naar een ongestoord behoud van de in deze terreinen aanwezige archeologische sporen. (Grond)werkzaamheden, die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld dienen te worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek. Deze werkzaamheden zijn daarom aan een aanlegvergunning gekoppeld (zie artikel 21 van de voorschriften).

Vooralsnog is er geen beschermende regeling opgenomen voor terreinen met een middelhoge of hoge trefkans volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW wordt in 2005 nog herzien. In het nieuwe Omgevingsplan, dat bij de provincie Flevoland in voorbereiding is, zal een doeltypenkaart worden opgenomen met daarop aangegeven de gebieden die behouden of nader onderzocht dienen te worden. Op basis hiervan kunnen de IKAW-gebieden alsnog in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daartoe is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kunnen bepaalde gebieden alsnog de aanduiding "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" krijgen.

Aldus kan soepel worden ingespeeld op de aangekondigde Wijziging Monumentenwet voor wat betreft archeologische monumenten (Archeologiewet). In artikel 38 e.v. van die wet is een soort "voor-"beschermingsregeling opgenomen ten aanzien van (verwachte) archeologische monumenten, die in de toekomst mogelijk worden aangemerkt als "beschermd monument" in de zin van de Monumentenwet.

### **Nieuwe landgoederen**

Het ontwikkelen van nieuwe landgoederen geniet een toenemende belangstelling. Nieuwe landgoederen passen in het kader van plattelandsvernieuwing en kunnen bijdragen aan natuur- en landschapsbeleid. Hierbij valt te denken aan de realisatie van ecologische verbindingzones en particulier beheer van delen van het landelijk gebied. In de Nota Natuur en Landschap van de provincie wordt ook ingegaan op nieuwe landgoederen, maar door de provincie wordt niet direct aan Noordoostpolder gedacht, wanneer het gaat om ontwikkeling van landgoederen. Het is van groot belang dat eventueel in Noordoostpolder toe te laten landgoederen qua verschijningsvorm goed aansluiten bij de oorspronkelijke architectuur en de landschappelijke hoofdstructuur. Door landgoederen uitsluitend toe te staan op vrijkomende agrarische erven en dus geen nieuwe bebouwingsvlakken te laten ontstaan in het buitengebied wordt de kenmerkende landschappelijke hoofdstructuur van Noordoostpolder geen geweld aangedaan.

Het is goed om duidelijk te maken welke **definitie** voor een nieuw landgoed wordt gehanteerd. Het ministerie van LNV en VROM omschrijven een nieuw landgoed als een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren boscomplex, met daarin een gebouw van allure met daarin maximaal 2 à 3 wooneenheden.

Het gebouw heeft een primaire woonfunctie. De minimale omvang van de bebossing is 5 ha. Maximaal 10% van het totale oppervlak is privé terrein en de rest dient openbaar toegankelijk te zijn.

De provincie Flevoland hanteert in het Omgevingsplan een iets afwijkende definitie: een nieuw landgoed bestaat uit minimaal 5 ha bos met representatieve bebouwing van 1 of enkele wooneenheden, mede afhankelijk van de oppervlakte. Het terrein is in principe openbaar toegankelijk. Daarbij geeft het Omgevingsplan aan dat nieuwe landgoederen bij voorkeur in aansluiting op bestaande bosgebieden of bestaande woonkernen kan plaatsvinden.

De definitie van de Natuurschoonwet is weer anders:

- minimaal 5 ha aaneengesloten onroerend goed;
- minimaal 30% bos
- gedeeltelijke openstelling van het landgoed

Vanwege het speciale en verdichte karakter van landgoederen is de vestiging hiervan beperkt tot zones, die zijn aangegeven op de ontwikkelingskaart. Daarbij is gekozen voor zones die aansluiten op de bestaande bosgebieden Kuinderbos en Voorsterbos. Dat sluit aan bij de wens van het Omgevingsplan om nieuwe landgoederen in aansluiting op bestaande bosgebieden of woonkernen te situeren. Het gaat daarbij om de volgende zones:

- de recreatiezone Emmeloord-Kuinderbos  
Nieuwe landgoederen kunnen hier bijdragen aan het ontstaan van een recreatief uitloopgebied voor Emmeloord. Immers bosgebieden op nieuwe landgoederen dienen in belangrijke mate een openbaar karakter te hebben.
- de zone Lemmer-Kuinderbos  
Ook in deze zone kunnen nieuwe landgoederen bijdragen aan de recreatieve uitloop van Lemmer en tevens een versterking van het Kuinderbos vormen.
- de zone rondom het Voorsterbos  
In deze zone kunnen landgoederen leiden tot een versterking van het Voorsterbos.
- de oostrandzone buiten de ring  
In deze zone kunnen landgoederen leiden tot een versterking van de dorpsbossen. Realisatie van een nieuw landgoed kan alleen plaatsvinden indien de uitbreidingen van de dorpen hierdoor niet belemmerd wordt.

Door een combinatie te maken van bebouwing op het voormalige erf en aanplant van bos op de omringende kavel kan een landgoed ontstaan met een minimale omvang van 5 ha. Bebouwing dient uitsluitend plaats te vinden binnen de erfgrans.

In het bestemmingsplan zijn landgoederen mogelijk gemaakt in geval van vrijkomende agrarische gebouwen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- alleen in de bovengenoemde zones rond het Kuinderbos en het Voorsterbos
- per landgoed wordt conform de Beleidsvisie landelijk gebied maximaal één wooneenheid toegestaan op een bestaand erf (max. 9 m hoog). Het kan hierbij gaan om verbouw van een bestaand gebouw of sloop van gebouwen en nieuwbouw,
- realisatie van tenminste 5 ha bos aansluitend aan het erf, dat openbaar toegankelijk moet zijn,
- de meerwaarde van het nieuwe landgoed op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie moet aan de hand van een inrichtingsplan worden aangetoond,
- omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd.

Bij plannen voor nieuwe landgoederen dient duidelijk gemaakt te worden hoe de functies wonen, werken, bos/natuur en landbouw duurzaam als één geheel kunnen voortbestaan in de vorm 'landgoed'.

#### 5.4 Wonen

Burgerwoningen hebben de bestemming "**Wonen**" gekregen. Ingeval er meerdere woningen binnen een bestemmingsvlak zijn gebouwd, is op de plankaart per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel woningen aanwezig mogen zijn en of deze vrijstaand of aaneengebouwd moeten zijn. Het betreft in alle gevallen het bestaande aantal woningen. Het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden bij de woningen moet onderscheid worden gemaakt tussen de woningen op vrijgekomen agrarische erven en de voormalige arbeiderswoningen. Daarom hebben de arbeiderswoningen op de plankaart een speciale aanduiding gekregen.

De regeling voor de **woningen op vrijgekomen agrarische erven** is vergelijkbaar met de regeling voor de agrarische bedrijfswoningen in § 5.2.7. Kortheidshalve wordt naar die paragraaf verwezen.

Bij de voormalige boerderijen van het Zeeuwse type is de mogelijkheid opgenomen om ook het voormalige bedrijfsgedeelte in z'n geheel bij de woning te betrekken, door middel van een vrijstellingsbevoegdheid. Ruimtelijk gezien zijn er geen overwegende bezwaren tegen dit soort verbouwingen van bestaande gebouwen, mits er sprake blijft van 1 woning. Wel moet de instandhouding van de kenmerkende beeldkenmerken van de boerderij daarbij zijn gegarandeerd.

Bij deze woningen is maximaal 120 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen (garage, schuur, berging) toegestaan. De bijgebouwen mogen uitsluitend op 3 m achter het verlengde van de voorgevel worden geplaatst.

Het gaat hierbij overigens om vergunningplichtige bijgebouwen. Los daarvan biedt de nieuwe Woningwet (per 1-1-2003) de mogelijkheid om onder voorwaarden 30 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen vergunningvrij te bouwen.

De maximale inhoudsmaat voor **voormalige arbeiderswoningen** bedraagt 600 m<sup>3</sup>, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Als maximale goothoogte geldt 3,5 m om de karakteristiek van de woningen met een kenmerkende lage goothoogte te garanderen. Uit oogpunt van beeldkwaliteit is verder geregeld dat de arbeiderswoningen niet dicht bij de weg mogen komen. In de meeste gevallen is namelijk nu kenmerkend voor de arbeiderswoningen dat er sprake is van een diepe voortuin. Handhaving daarvan wordt wenselijk geacht. Tevens dient voorkomen te worden dat een rijtje arbeiderswoningen omgezet zou kunnen worden in 1 nieuwe woning. Het karakter van het rijtje woningen zou daarmee wezenlijk worden aangetast. Daarom is geregeld dat het aantal woningen niet minder mag worden dan de helft van het huidige aantal.

Bij de arbeiderswoningen mag maximaal 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Voor grotere kavels is een grotere oppervlakte bijgebouwen toegestaan (conform het geldende bestemmingsplan):

| <i>oppervlakte van de bij de woning behorende erf</i> | <i>toegestane oppervlakte aan bijgebouwen</i> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| tenminste 1.000 m <sup>2</sup>                        | 80 m <sup>2</sup>                             |
| tenminste 3.000 m <sup>2</sup>                        | 120 m <sup>2</sup>                            |

Ook hier geldt dat de bijgebouwen 3 m achter het verlengde van de voorgevel moeten blijven.

#### ***Vrijstelling kleinschalig kamperen***

In lijn met de beleidsnota op basis van de Wet op de openluchtrecreatie voor de Flevolandse gemeenten (1995) is het kleinschalig kamperen niet alleen toegestaan bij agrarische bedrijven, maar ook bij voormalig agrarische bedrijven.

Daartoe is een vrijstellingsregeling opgenomen in de bestemming Wonen voor de vrijgekomen agrarische erven (dus niet voor de voormalige arbeiderswoningen). Net als bij de agrarische bedrijven gelden o.a. de volgende voorwaarden (zie ook § 5.2.8):

- voor de voorzieningen t.b.v. het kleinschalig kamperen (sanitair e.d.) moet gebruik worden gemaakt van de bestaande gebouwen, tenzij aangetoond kan worden dat daarvoor geen mogelijkheden bestaan;
- maximaal 15 kampeermiddelen, mits de erfomvang dat toelaat;
- periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- alleen mobiele kampeermiddelen (geen stacaravans);
- er moet sprake zijn van erfbeplanting van voldoende omvang (minimaal 6 m breed) om de kampeermiddelen aan het oog te onttrekken.

#### ***Vrijstelling nevenactiviteiten in voormalig agrarische gebouwen***

Voor woningen op vrijgekomen agrarische erven is het gewenst om ook een zinvolle functie mogelijk te maken voor de bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Daartoe is een vrijstelling opgenomen om enkele niet-hinderlijke functies te kunnen toestaan onder nadere voorwaarden, vergelijkbaar met de tweede niet-agrarische takken op agrarische bedrijven (zie § 5.2.9).

De toegestane functies zijn:

- het bieden van overnachtingsmogelijkheden ('Bed en Breakfast', max. 100 m<sup>2</sup>) ;
- horeca ten dienste van de recreatie, zoals theehuis of pannenkoekenrestaurant, van max. 100 m<sup>2</sup>;
- educatief centrum of cursusruimten gericht op de landbouw en/of natuur;
- opslag en stalling van caravans, campers en boten;
- kunstnijverheid, ateliers en musea, en
- dagopvang (max. 100 m<sup>2</sup>).

### **5.5 Bedrijven, Horeca, Detailhandel en Nutsvoorzieningen**

Niet-agrarische bedrijven, horeca- en detailhandelsbedrijven en nutsvoorzieningen zijn in beginsel als zodanig bestemd, indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld een praktijkruimte bij een woning) zijn niet zelfstandig bestemd. Van illegaal ontstane bedrijvigheid is per geval beoordeeld of legalisatie wenselijk en/of mogelijk is.

Onder de bestemming **Bedrijven** vallen bijvoorbeeld bouwbedrijven, handelsondernemingen en hout-/meubelbedrijven. Ook loonwerkbedrijven, agrarische verwerkings- en opslagbedrijven en groothandels in agrarische producten als hoofdtak vallen hier onder.

In geval van vrijgekomen agrarische erven worden de gebouwen vaak gebruikt voor opslag van agrarische producten of van caravans. In dergelijke gevallen is ook de bedrijfsbestemming toegekend met een nadere bestemming "opslag en stalling", ten einde enige flexibiliteit te bieden en te voorkomen dat bij verandering van de aard van de opslag een wijziging van de bestemming noodzakelijk is.

Aangezien er soms ook nog een combinatie met kleinschalige agrarische activiteiten plaats vindt, zijn dergelijke activiteiten tevens toegestaan binnen de bedrijfsbestemming.

De **horecabestemming** is gegeven aan twee zelfstandige horecavestigingen, te weten partycentrum De Voorst (Leemringweg 29, Kraggenburg) en restaurant de Wipkip (Kuinderweg 52, Luttelgeest).

De aanwezige tuincentra zijn bestemd tot **Detailhandel** met een nadere bestemming als tuincentrum.

Ook de diverse verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn onder de bestemming Detailhandel gebracht met een nadere bestemming voor het huidige gebruik. Bij deze tankstations wordt ook LPG-verkocht.

Op dit moment is de integrale nota LPG van 1984 van kracht. Hierin zijn veiligheidsafstanden tot woonbebouwing en bijzondere objecten neergelegd (circulaire betreffende integrale nota LPG). De minimum aan te houden afstand van het vulpunt tot woonbebouwing bedraagt namelijk 80 m.

Een nadere zonering aanbrengen in het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van het vulpunt van LPG wordt niet noodzakelijk geacht, omdat de vulpunten alle op meer dan 300 m afstand liggen van bebouwde erven en het bestemmingsplan ook geen mogelijkheden biedt om nieuwe bebouwing binnen die zone mogelijk te maken. Een uitzondering vormt het LPG-station Enserweg 1 in Ens. Dit bedrijf is buiten het plangebied gehouden. De 80 m-zone valt wel binnen het landelijk gebied, maar daarbinnen maakt het bestemmingsplan geen kwetsbare objecten mogelijk (woningen, scholen, kantoren). Deze zone heeft voor het bestemmingsplan dus feitelijk geen consequenties.

De bestemming **Nutsvoorzieningen** is toegekend aan onder andere de rioolwaterzuiveringsinstallatie nabij Tollebeek, het trafostation aan de Nagelerweg, gemalen zoals aan de Kadoelerweg en het koppelstation voor de elektriciteit aan de Ramsweg.

### **Regeling**

De niet-agrarische bedrijven zijn bestemd tot "Bedrijven", met op de plankaart een bestemmingsvlak. Per bestemmingsvlak is vervolgens een specifieke code (**B1**, **B2**, **B3** etc.) aangegeven, die verwijst naar de voorschriften. In de voorschriften is per situatie/geval in een tabel vermeld wat de nadere bestemmingsomschrijving is. Deze omschrijvingen zijn gebaseerd op de nulinventarisatie (zie § 1.5 en 5.10).

Een vergelijkbare regeling is opgenomen voor horeca- en detailhandelsbedrijven en de nutsvoorzieningen.

Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is bij de **Bedrijven** aansluiting gezocht bij de regeling voor vrijkomende agrarische gebouwen (zie § 5.9). Dat betekent dat er een maximaal bebouwingspercentage van 20% geldt (van het bestemmingsvlak = het erf), met een maximum van 2000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien nu een grotere oppervlakte aanwezig is, ook het meerdere mag worden gebruikt voor de bedrijfsfunctie.

Alleen voor het agrarisch bedrijfsterrein aan de Espelerweg/Noordermiddenweg bij Espel is een aanvullende regeling in de voorschriften opgenomen, omdat daar meerdere bedrijven aanwezig zijn (o.a. per bedrijf minimaal 1 ha, per bedrijf 1 bedrijfswoning en mogelijkheid bouw staand glas). Deze is ontleend aan het geldende bestemmingsplan voor die gronden.

Aanwezige *erfbeplanting* bij de bedrijven op vrijgekomen erven wordt (net als bij de agrarische erven) beschermd door de regeling in de voorschriften dat de gronden aan de zij- en achtergrens van het bestemmingsvlak (uitsluitend) zijn bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van afscherpende beplanting, waarbij een afstand tussen de gebouwen en het hart van de sloot van 12 m in acht dient te worden genomen.

Het kan voorkomen dat een reeds bestaand bedrijf in een dusdanige positie komt dat het voortbestaan van het betreffende bedrijf niet meer mogelijk is. Aangezien in het plangebied primair gekozen is voor de agrarische functie dient de mogelijkheid open gehouden te worden om de niet-agrarische bestemming om te kunnen zetten in een agrarische bestemming. In het plan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omschakeling van een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming.

Voor de bestemmingen **Horeca, Detailhandel en Nutsvoorzieningen** zijn de bebouwingsmogelijkheden per geval bepaald en in een tabel bij de nadere bestemming opgenomen (het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane oppervlakte bebouwing (in m<sup>2</sup>) en de maximale goothoogte en hoogte). Dit omdat in deze bestemmingen bijzondere functies zijn opgenomen, zoals een tuincentrum met kassen en verkooppunten van motorbrandstoffen met een beperkte hoeveelheid bebouwing.

De mogelijkheden voor uitbreiding van deze bedrijven zijn per geval beoordeeld. Daarbij spelen mee de bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en de vraag op welke wijze het bedrijf ter plaatse is ontstaan. Als algemene regel zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend. Onder beperkte uitbreidingsmogelijkheden wordt verstaan een uitbreiding met circa 20%.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van **functieverandering** bij niet-agrarische bedrijven is erop gericht van geval tot geval te kunnen beoordelen in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden.

Hiertoe is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling naar een ander soort bedrijf. Ook deze regeling is afgestemd op de regeling voor vrijkomende agrarische gebouwen (zie § 5.9).

Dat wil zeggen dat andere bedrijven zijn toegestaan, die voorkomen op de lijst "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen". Deze lijst is als bijlage bij de voorschriften opgenomen en bevat bij het landelijk gebied passende bedrijvigheid, voornamelijk uit de milieucategorie 1 t/m 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG.

Daarbij moet wel aan een aantal criteria worden voldaan, zoals:

- de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd (bijv. uit oogpunt van stankhindercircels);
- er moet erfbeplanting van voldoende breedte (minimaal 6 m) en met streekeigen soorten aanwezig zijn of worden aangelegd in combinatie met een noodzakelijke ontwateringssloot. De afstand tussen de gebouwen en het hart van de sloot dient minimaal 12 m te bedragen.  
Eén en ander dient in de vorm van een erfinrichtingsplan te worden uitgewerkt,
- waarbij duidelijk moet zijn dat de nieuwe erfbeplanting ook op langere termijn in stand kan blijven en dus tot wasdom kan komen;
- geen detailhandel;
- geen buitenopslag.

## 5.6 Recreatie

### ***Verblijfsrecreatie***

De in het plangebied gelegen kampeerterreinen zijn als zodanig bestemd.

Voorzover er uitbreidingswensen aanwezig zijn van campings, is per geval beoordeeld of hieraan kan worden meegewerkt, rekening houdend met landschaps- en/of natuurwaarden en de nabijheid van agrarische bedrijven (met hindercirkel). In géén geval mag een uitbreiding van een recreatieverblijf tot gevolg hebben, dat de agrariër(s) in de omgeving in hun activiteiten beperkt worden.

Met betrekking tot de inrichting van de kampeerterreinen is de Wet op de Openlucht-recreatie (Wet OR) van toepassing. Bij de noodzakelijke vergunning verlening op basis van die wet moet het college van B&W voorschriften verbinden over de soort en het aantal van de op het kampeerterrein toe te laten kampeermiddelen (zie artikel 11 van die wet). Tevens kunnen nadere voorwaarden gesteld worden aan de inrichting van de terreinen, bijv. ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de rust en orde op het terrein (zie art. 11, lid 2 Wet OR). Wel wordt het ruimtelijk relevant geacht om het aantal stacaravans en/of recreatiewoningen in het bestemmingsplan te reguleren. Immers daarbij gaat het om gebouwen waarvoor in beginsel bouwvergunning is vereist en die tevens permanent op het kampeerterrein aanwezig zullen zijn.

Elk kampeerterrein is met een specifieke code (**R1, R2** etc.) op de plankaart aangegeven, die verwijst naar de voorschriften. In de voorschriften is per situatie/geval in een tabel vermeld wat de nadere bestemmingsomschrijving is en welke bebouwingsmogelijkheden in dat geval zijn toegestaan. In de voorschriften staat bij de specifieke code dan het toegestane aantal stacaravans, het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane bebouwing (centrale voorzieningen en bedrijfswoning(en) in m<sup>2</sup>) en de maximale goothoogte en hoogte aangegeven.

Permanente bewoning op kampeerterreinen is in de voorschriften uitgesloten. Overigens vereist de aanpak van permanente bewoning van recreatiecomplexen een intensieve handhaving.

### **Dagrecreatie**

Het dagrecreatieve strandje bij Zwolse hoek, surfstrand Vollenhovermeer, de zweefvliegclub, het huifkarcentrum aan de Schoterweg, het motorcrossterrein bij de Rutten-sevaart en andere dagrecreatieve voorzieningen hebben een recreatieve bestemming gekregen met een nadere bestemming voor het specifieke gebruik (vergelijkbaar met de regeling voor de bedrijven).

Ook de Orchideeënhoeve aan de Oosterringweg 34 in Luttelgeest is onder de bestemming Recreatieve voorzieningen gebracht, gelet op de toeristische functie die dit bedrijf heeft. De functie als tuincentrum is daarin tevens geregeld. Horeca is alleen toegestaan voorzover passend bij de functie als tuincentrum. Zelfstandige horeca is derhalve niet toegestaan.

Het beleid is erop gericht het buitengebied de komende planperiode aantrekkelijker te maken voor met name recreatief medegebruik in de dagrecreatieve sfeer, zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Waar nodig en mogelijk zonder de natuur geweld aan te doen, zal het langzaam-verkeerstelsel aangevuld en verbeterd worden om het recreatief medegebruik te bevorderen. Het betreft voornamelijk maatregelen die geen directe vertaling in het bestemmingsplan behoeven.

De geplande recreatieve voorzieningen in het recreatiezwaartepunt Casteleynsgebied als onderdeel van de recreatiezone Emmeloord-Kuinderbos (recreatieplas, golfbaan, recreatieve inrichting van de voormalige stortplaats) zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd om daarvoor nu al een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Verwacht wordt dat de wijze waarop de recreatie in het buitengebied mogelijk gemaakt wordt voor het overige geen noemenswaardige conflicten zal opleveren met de andere gebruiksvormen, zoals de landbouw en het natuurbeheer.

## **5.7 Infrastructuur**

### **Verkeersvoorzieningen**

Alle openbare wegen in het plangebied (inclusief aanliggende fietspaden en –stroken) zijn bestemd tot '**Wegen**'. Op de plankaart wordt bij de diverse wegen een categorienummer aangegeven. Dat nummer heeft betrekking op:

- de functie van de weg, zoals in het wegcategoriseringsplan op basis van "duurzaam veilig" is aangegeven, d.w.z. A6 en N50 zijn stroomwegen, de provinciale wegen gebiedsontsluitingswegen (evenals de Havenweg en Ettelandseweg) en de overige wegen erftoegangswegen.
- de langs de wegen in acht te nemen bebouwingsbeperking. Hoe belangrijker de weg, des te breder in principe de bebouwingsvrije zone, samenhangend met de intensiteit van, en het gewenste vrije uitzicht voor het verkeer.
- de toegestane hoogte van andere bouwwerken (viaducten, kunstwerken, palen en masten etc.);

Tevens wordt met de categorie-aanduiding voorkomen dat een smalle weg sterk kan worden verbreed.

Om aanpassingen van de wegen die uit veiligheidsoverwegingen nodig zijn te realiseren, is het gewenst om enige flexibiliteit in de profielen na te streven. Conform art. 15 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op een aparte plankaart de dwarsprofielen van de wegen opgenomen.

Uitbreiding van de ontsluiting van het landelijk gebied zal beperkt blijven tot de aanleg van (vrijliggende) fietspaden en mogelijk enige aanpassing als gevolg van de aanleg van de N50. Voor de N50 tussen Ens en Ramspol is een Trajectnota/MER in voorbereiding. Deze wordt gevolgd door een Tracébesluit. Zodra het Tracébesluit is genomen, is het gewenst om het bestemmingsplan daarop te kunnen aanpassen. Daartoe is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 27, lid 7).

Ten behoeve van de reconstructie van de N50 (traject Emmeloord-Ens) is aan Rijkswaterstaat in juni 2000 op basis van artikel 17 WRO een tijdelijke vrijstelling verleend voor een **zanddepot** op het perceel P108 aan de **Schokkerringweg** nabij Ens. De maximale periode van 5 jaar waarvoor vrijstelling kan worden verleend is inmiddels verstreken. Nu de uitvoering van de reconstructie van de N50 tussen Ens en Ramspol in beeld komt (zoals het er nu naar uitziet vanaf 2007) is het handhaven van het zanddepot voor een langere periode zeer wenselijk. Het is juridisch gezien niet mogelijk om de artikel 17 WRO-vrijstelling te verlengen.

Daarom is in het bestemmingsplan voor het betreffende perceel een aanduiding "gronddepot (voorlopige gebruiksbepaling)" opgenomen. In de voorschriften (artikel 5, lid 2 en 3) is vastgelegd dat deze gronden tot 1 januari 2012 mogen worden gebruikt voor de opslag van grond.

In het landelijk gebied zijn in het verleden diverse **loswallen** aangelegd, die zeker in de jaren vijftig en zestig een belangrijke functie hebben gehad voor de aan- en afvoer van zand, steen, grind en agrarische producten. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn de meeste loswallen bestemd voor verkeersdoeleinden. Een aantal loswallen wordt momenteel nog gebruikt voor de op- en overslag van agrarische producten, zand, grond, klinkers en rioolbuizen. Tevens gebruikt het Waterschap de loswallen voor tijdelijke opslag van materiaal bij herstelwerkzaamheden. Enkele loswallen zijn inmiddels al ingericht als afmeergelegenheid.

Het is wenselijk dat de loswallen in het buitengebied een meer passende bestemming krijgen, die is toegesneden op het huidige gebruik. Daarom heeft deze een aanduiding 'Loswal' gekregen binnen de bestemming Wegen.

Het bestaande **hoofdvaarwegennet** wordt gehandhaafd en als "Water" bestemd.

Ten aanzien van de vraag of de **Zuiderzeelijn** binnen de planperiode wordt aangelegd wisselen de verwachtingen. De aanleg van de spoorlijn betekent een ingreep van zodanige omvang, dat het de voorkeur verdient daarvoor een apart bestemmingsplan op te stellen. Het voorgestelde tracé voor de Zuiderzeelijn (gekoppeld met de A6) is als aanduiding op de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan opgenomen met een signalerende functie. Onomkeerbare ontwikkelingen, die de realisering van deze spoorlijn zouden kunnen frustreren, moeten in die zone worden tegen gegaan.

#### **Overige infrastructurele voorzieningen**

Voor de komende planperiode worden weinig ingrijpende infrastructurele werken verwacht in het buitengebied, die andere gebruiksbelangen dwars kunnen zitten. In de meeste gevallen gaat het om het voortzetten van het huidige gebruik, c.q. het blijven bestemmen van bestaande voorzieningen in het gebied. De volgende infrastructurele voorzieningen worden als dubbelbestemming of aanduiding op de plankaarten aangegeven, met een bijbehorende regeling in de voorschriften: (hoofd)aardgas-transportleidingen (dubbelbestemming), straalverbindingen (met maximale bouwhoogten), hoogspanningsleidingen, watertransportleiding.

## 5.8 Overige bepalingen

### ***Vrijstelling beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen***

In de voorschriften is een vrijstellingsregeling opgenomen voor het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen. Op deze wijze kunnen kleinschalige beroepsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouwen worden toegestaan. Wel moet aan de nodige voorwaarden worden voldaan, teneinde te garanderen dat de woonfunctie overheersend blijft:

- maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning en maximaal 60% van de oppervlakte van de bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 75 m<sup>2</sup>, het moet dus gaan om kleinschalige activiteiten;
- het moet gaan om niet milieuhinderlijke bedrijfstypen, die voorkomen op de lijst “niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis” <sup>#)</sup>, dan wel naar hun aard daarmee te vergelijken bedrijven, zoals bijvoorbeeld een schoonmaakbedrijf, kapper, drukkerij, reparatiebedrijf, foto-atelier, naai-atelier etc. Tevens is het bieden van overnachtingsmogelijkheden, zoals bed and breakfast, onder deze noemer mogelijk gemaakt.
- geen detailhandel, geen horeca;
- geen buitenopslag,
- op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn
- geen visuele hinder in de vorm van reclame-uitingen of technische installaties, en
- geen verkeers- en parkeeroverlast.

### ***Milieu***

Aangezien in dit bestemmingsplan geen mogelijkheden zijn opgenomen voor nieuwe geluidsgevoelige functies (met name woningen of bedrijfswoningen) is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Voor de bestaande (bedrijfs-)woningen is geregeld dat de afstand tot de weg niet mag verkleinen. Daarmee is gegarandeerd dat er geen akoestische verslechtering optreedt. Wel is een vrijstelling opgenomen in de agrarische bestemming om de woning in de richting van de weg te verplaatsen. Als voorwaarde is daarbij opgenomen dat uit akoestisch onderzoek moet blijken, dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

### ***Windenergie***

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de plaatsing van nieuwe windmolens alleen nog in grotere clusters toe te staan. Het betreft ontwikkeling van een windmolenpark aan de Noordermeerdijk, een windmolenpark aan de Westermeerdijk en, afhankelijk van de uitkomst van nog te verrichten onderzoek, een windmolenpark aan de Zuidermeerdijk, op het gedeelte Ketelbrug-Urk. Het overige gebied in de Noordoostpolder is uitgesloten van plaatsing van windmolens en windmolenparken. Gelet op de landschappelijke gevolgen en de ecologische gevolgen (voor de trekvogels die vallen onder de Vogelrichtlijn) wordt voorgesteld om nieuwe windmolenparken niet in dit bestemmingsplan te regelen, maar daarvoor een afzonderlijke planherziening op te stellen. In dat kader kan een noodzakelijke zeer zorgvuldige afweging gemaakt worden en zo nodig nader onderzoek gedaan worden (bijv. ecologisch onderzoek).

---

<sup>#)</sup> Ontleend aan de gemeentelijke notitie “Werken in de woonomgeving” (juni 2001).

De solitaire windmolens die nu reeds aanwezig zijn, zijn in dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Dat sluit aan bij het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, windmolens op agrarische percelen/aanvulling straalpaden, 2<sup>e</sup> wijziging", dat in 2000 daartoe is vastgesteld en goedgekeurd.

#### ***Opheffing bordeelverbod***

Met ingang van 1 oktober 2000 is het zogenaamde algemene bordeelverbod verdwenen (d.m.v. een wijziging van de Wet van Strafrecht). Dat wil zeggen dat "het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling" voortaan als "normale" bedrijfs- c.q. dienstverlenende activiteit wordt aangemerkt.

Door de gemeente wordt het echter wenselijk geacht om het bordeelverbod voor het buitengebied in stand te houden. In het plan is om die reden het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik aangemerkt (artikel 23, lid 1). Wat onder een seksinrichting moet worden verstaan is in artikel 1 nader omschreven.

#### ***Aanpassing strafrechtelijke bepaling***

De tekst van de strafrechtelijke bepaling in de voorschriften is geactualiseerd. Door de Wet van 20 juni 2004, die op 13 september 2004 in werking is getreden, vervalt namelijk artikel 59 WRO, waarnaar tot nu toe werd verwezen. Die Wet van 20 juni 2004 (Staatsblad 2004 361, houdende wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de Wet op de economische delicten) brengt overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften en daarmee samenhangende overtredingen onder de werkingssfeer van de Wet op de economische delicten. In de nieuwe tekst van de strafrechtelijke bepaling wordt nu verwezen naar de regeling in de Wet op de economische delicten.

## 5.9 Mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen

In de afgelopen jaren zijn er al veel agrarische bedrijven gestopt met hun bedrijfsactiviteiten (d.w.z. geen milieuvergunning meer, geen bedrijfsmatige activiteiten en omliggende agrarische gronden verkocht). Ook voor de komende jaren is de verwachting dat er misschien wel enkele honderden agrarische bedrijven zullen stoppen. Dit roept de vraag op welke functies kunnen worden toegelaten op de vrijkomende voormalig agrarische erven.

Een keuze voor afbraak lijkt niet realistisch. Gelet op de staat van de gebouwen betekent dit bijna altijd een forse kapitaalsvernietiging. Gezocht is naar een instrumentarium ter verruiming van de gebruiksmogelijkheden buiten de agrarische activiteiten, maar ook naar een middel om niet gewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Uitgangspunt van beleid is dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar agrarisch hergebruik van de opstallen. In de praktijk blijkt dat bij erven zonder productiegebied veel van deze gebouwen geen directe waarde meer hebben voor agrarisch hergebruik.

Indien agrarisch hergebruik niet mogelijk blijkt, zou uit landschappelijk oogpunt sloop gewenst zijn. In de praktijk is daadwerkelijk slopen echter vaak moeilijk te realiseren en ook niet wenselijk uit oogpunt van kapitaalvernietiging. Ook uit cultuurhistorische overwegingen is sloop van aanwezige bedrijfsgebouwen vaak niet gewenst. Immers karakteristieke kenmerken van de Noordoostpolder gaan daarmee verloren.

Als algemene uitgangspunten bij het toestaan van nieuwe functies in voormalig agrarische gebouwen gelden de volgende regels:

- de omliggende agrarische bedrijven en/of woningen mogen niet worden belemmerd
- er moet erfbeplanting van voldoende breedte (minimaal 6 m) en met streekeigen soorten aanwezig zijn of worden aangeplant in combinatie met een noodzakelijke ontwateringssloot. De afstand tussen de gebouwen en het hart van de sloot dient minimaal 12 m te bedragen.  
Eén en ander dient in de vorm van een erfinrichtingsplan te worden uitgewerkt, waarbij duidelijk moet zijn dat de nieuwe erfbeplanting ook op langere termijn in stand kan blijven en dus tot wasdom kan komen.
- geen uiterlijk vertoon, geen detailhandel en geen opslag buiten gebouwen
- er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 20% (van het erf), met een maximum van 2000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien nu een grotere oppervlakte aanwezig is, ook het meerder mag worden gebruikt voor de nieuwe functie.
- geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting
- erfvergrotingen zijn zondermeer uitgesloten

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid de agrarische bestemming (het agrarisch bebouwingsvlak) worden omgezet in een aantal andere bestemmingen. De omliggende agrarische gronden blijven natuurlijk gewoon de agrarische bestemming houden.

Ook voor de woonbestemming geldt deze wijzigingsbevoegdheid, aangezien het daarbij eveneens gaat om vrijgekomen voormalig agrarische erven. Alleen was bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan de agrarische functie reeds verdwenen.

In de beleidsvisie wordt voorgesteld om ook enkele activiteiten toe te staan door middel van een vrijstelling. Daarbij worden onder andere agrarische hulpbedrijven, handelsbedrijven in agrarische producten en het wonen genoemd. In de genoemde gevallen is er echter sprake van een bestemmingswijziging. Immers een agrarische hulpbedrijf of een burgerwoning zonder (bedrijfsmatige) agrarische activiteiten is geen agrarisch bedrijf. Daarom is niet gekozen voor een vrijstellingsbevoegdheid, maar voor een wijzigingsbevoegdheid. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen de voorwaarden voor medewerking ook daadwerkelijk vastgelegd worden in het bestemmingsplan bijv. max. oppervlakte bebouwing. Dit vergemakkelijkt de controle en handhaving.

De volgende mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende erven zijn opgenomen. Met nadruk wordt hierbij vermeld, dat het hierbij dus niet gaat om vestiging op een nieuw bebouwingsvlak, maar alleen om het benutten van **bestaande voormalig agrarische gebouwen**. Het is ook niet de bedoeling dat bestaande bijgebouwen van een woning (garage, schuur) hiervoor gebruikt worden, omdat anders de behoefte aan nieuwe bijgebouwen zou kunnen ontstaan.

- a. gebruik (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning (omzetten agrarisch bebouwingsvlak in een woonbestemming), teneinde verdere toename van de bebouwing tegen te gaan.
- b. loonwerkbedrijf (het verrichten van werkzaamheden voor agrariërs en anderen met behulp van landbouwwerktuigen en graafmachines op locatie; geen reparatie/onderhoud of verkoop van landbouwwerktuigen),
- c. veehandelsbedrijf (een bedrijf primair gericht op aankoop en verkoop van vee, ten behoeve daarvan is veelal stallingsruimte nodig),
- d. overdekte opslag en stalling van goederen (bijv. agrarische producten of caravans/boten);
- e. paardenpension, paardenopleidingscentrum;
- f. ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijvigheid die als passend in het landelijk gebied zijn beoordeeld, zoals dienstverlenende bedrijven, kunstnijverheidsbedrijven, reparatiebedrijven voor kleine gebruiksgoederen, groothandels in diverse producten, kleinschalige hout- en meubelbedrijfjes. Daartoe is in de voorschriften een afzonderlijke bijlage "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen" opgenomen.  
Ook bedrijfsactiviteiten die niet in de lijst staan, maar er wel mee te vergelijken zijn, kunnen worden toegestaan;
- g. dierenartsenpraktijken en dierenpensions.

Overwogen is nog om een tweede woning toestaan op basis van een ruimte voor ruimte regeling (mits een aanzienlijke oppervlakte bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, bijv. 1.000 m<sup>2</sup>). Uiteindelijk is daarvan besloten dat de voordelen daarvan niet opwegen tegen de nadelen. Met name het oorspronkelijk karakter van 1 woning per erf zou daarmee geweld worden aangedaan.

In de recreatiezone Emmeloord-Kuinderbos bovendien voor:

- h. kampeerboerderij/pension.
- i. kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van meerdere recreatie appartementen binnen bestaande gebouwen (geen vrijstaande recreatiebungalows).
- j. een restaurant gericht op het toerisme, zoals een pannenkoekenrestaurant.
- k. een manege.
- l. kinderboerderij kinderdagverblijf.

## 5.10 Handhavingsaspecten van het bestemmingsplan

Een goed doortimmerd plan maken is één, de uitvoering ervan is twee. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in het plan opgenomen spelregels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers. Teneinde het plan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, dient aan een aantal vereisten te worden voldaan:

- goed vastleggen van de nulsituatie
- helderheid en overzichtelijkheid van de regels
- bekendheid met de regels
- toezicht op de naleving van de regels
- een goede organisatie en coördinatie van de handhaving

### ***Vastleggen nulsituatie***

Bij een nieuw bestemmingsplan dient met "een schone lei " begonnen te worden. Dat betekent dat tijdens de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan een sanering van oude situaties plaats moet vinden en een toets of sommige situaties in het plan gelegaliseerd kunnen worden of niet. Anders gezegd: er dient een heldere nulsituatie te worden vastgelegd. Om dat te bereiken is een nauwgezette inventarisatie uitgevoerd.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het kader van de inventarisatie een overzicht opgesteld van verschillende gegevens per perceel. Voor dit overzicht is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen (o.a. milieuvergunningen, informatie van kenners, Kamer van Koophandel, bouwvergunningen e.d.). Enerzijds konden op basis daarvan handhavingsgevallen worden vastgesteld en anderzijds heeft dit overzicht geleid tot voorstellen voor een bestemming per perceel. Dit voorstel is uitgebreid in workshops besproken met verschillende gemeentelijke afdelingen, met name RO, milieu en bouw- en woningtoezicht.

Deze inventarisatie per perceel is vervolgens uitgangspunt geweest voor het tekenen van de bestemmingen per perceel op de plankaart. Tevens zal de inventarisatie worden gehanteerd als nulmeting in het kader van de handhaving. Daarnaast beschikt de gemeente over recente luchtfoto's die bij het vaststellen van de nulsituatie een belangrijke rol kunnen spelen.

### ***Helderheid en overzichtelijkheid van de spelregels in het plan***

In het onderhavige plan is vanaf het begin nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de burger als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken spelregels moet toezien, moet snel inzicht kunnen krijgen in wat er wel niet onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in zijn situatie.

De basis voor handhaving in het buitengebied is dan ook primair gelegen in het maken van een duidelijk en overzichtelijk bestemmingsplan, met een heldere plankaart en toegankelijke voorschriften. In dit bestemmingsplan is zowel in de toelichting als in de voorschriften gebruik gemaakt van praktische tabellen en overzichten. Tenslotte kan vermeld worden dat het nieuwe bestemmingsplan buitengebied een gebiedsspecifiek stelsel van aanlegvergunningen zal kennen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat voor de meest wezenlijke waarden van een gebied aanlegvergunning wordt gevraagd.

### ***Bekendheid met de spelregels***

Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke spelregels voorhanden is, blijft de opgave bestaan om zowel de gebruikers van het plan als de toezichhouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de spelregels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is daarom gebruik gemaakt van een klankbordgroep (zie § 1.4). Tevens is ruim aandacht besteed aan voorlichting d.m.v. voorlichtingsbijeenkomsten en het verspreiden van nieuwsbrieven.

Op deze wijze kan een situatie worden geschapen waarin niet langer het excuus geldt dat men niet wist dat iets wel of niet was toegestaan in het buitengebied. Met name is het van belang dat de mensen weten wanneer voor een bouw- of een gebruiksactiviteit een vergunning nodig is, of dat iets echt verboden is.

### ***Toezicht op de naleving van de spelregels***

Kern van de structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft de handhaving een lege huls. Van groot belang is een kenbaar en opvallend controlebeleid. Zijdelings effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat. Eveneens moet kenbaar zijn dat "lik-op-stuk" gereageerd wordt.

Belangrijke facetten van de structurele handhaving zijn:

- voorlichting en communicatie
- capaciteit in middelen / personeel
- continuïteit
- rapportage
- goede archivering / database
- intergemeentelijke en interdisciplinaire aanpak waar nodig

Het verdient aanbeveling voor de structurele handhaving een draaiboek op te stellen met een vast stappenplan en checklist (tevens risico-analyse). Verder is het handzaam als de direct betrokken medewerkers beschikken over een lijst met mogelijke overtredingen met daarin opgenomen de gevolgtrekkingen bij de geconstateerde overtredingen

Daarnaast dient er voldoende menskracht beschikbaar te zijn voor handhaving. Het verdient aanbeveling, de geconstateerde handhavingsgevallen in een database bij te houden, zodanig dat deze gemakkelijk "overdraagbaar" zijn en direct toegankelijk voor andere medewerkers, voor leiding en bestuur. Deze gegevens kunnen worden toegevoegd aan de database die als beschrijving van de nulsituatie al beschikbaar zijn.

Als stimulans voor de handhaving verdient het verder aanbeveling tenminste eenmaal per jaar een handhavingsactie uit te voeren. Voorkeur verdient een actie die zowel thema- als gebiedsgericht is, met enkele specifieke speerpunten. Zeker zo'n actie kan met de nodige voorlichting "omlijst" worden.

### ***Een goede organisatie en coördinatie van de handhaving***

Ook vanuit milieucontroles vindt regelmatig een inspectie van het buitengebied plaats. Hierbij kan winst behaald worden bij de handhaving door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een beter samenspel met en vertrouwen bij de gebruikers. Op vergelijkbare wijze is ook de samenwerking met de handhavers van het Waterschap van belang.

Er dient dus duidelijkheid te komen binnen de gemeenten wie verantwoordelijk is voor dit stuk handhaving van de kwaliteit in het buitengebied.

Daarnaast dient met de gebruikers een vertrouwensrelatie opgebouwd te worden, waarbinnen constructief vooraf overleg plaats vindt over afwijkende activiteiten op de gronden en in opstallen.

### ***Conclusie***

De conclusie kan zijn, dat met de vaststelling van het bestemmingsplan de werkzaamheden niet zijn beëindigd. Ook daarna moeten op het gebied van de handhaving de nodige stappen worden gezet en activiteiten worden verricht.



## 6 UITVOERBAARHEID

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 is, in aansluiting op het op 24 november gestarte vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, in de inspraak gebracht en heeft in dat kader van 14 november 2003 tot 13 februari 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor ingezetenen en in de gemeente belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen gelegenheid om schriftelijk of mondeling op het voorontwerp te reageren.

Daarnaast heeft er een zestal inspraakavonden plaatsgevonden. Deze vonden plaats op 18 november 2003 in museum restaurant Schokland, op 27 november 2003 in De Ducdalf te Espel, op 9 december 2003 in De Stiepe te Rutten, op 13 januari 2004 in Het Polderhuis te Bant, op 20 januari 2004 in Van Saaze te Kraggenburg en op 27 januari 2004 in het gemeentehuis te Emmeloord. Hiervan zijn verslagen gemaakt en op aanvraag rondgestuurd.

De resultaten van de gehouden inspraak en het overleg zijn in een aparte commentaarnota verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke stukken. Bij de ter inzage legging worden naast het voorliggende ontwerp bestemmingsplan ook de bovengenoemde stukken inzake de inspraak en het overleg ter inzage gelegd.

### ***Economische uitvoerbaarheid***

Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbij de ontwikkelingen c.q. (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies uiteindelijk bepaald worden door derden en vooral op basis van vrijwilligheid, en waaruit er voor de gemeente geen andere dan beheersactiviteiten voortvloeien.

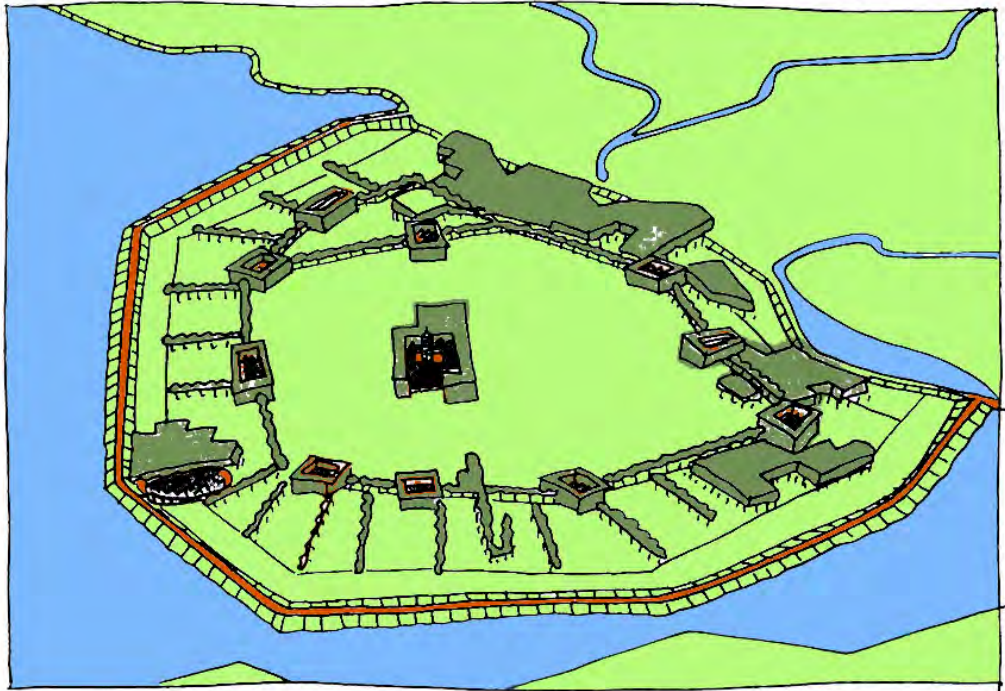
De financiële consequenties van nieuwe ontwikkelingen komen voor rekening van de initiatiefnemer (derden).

Voor zover nu valt te overzien voorziet dit bestemmingsplan niet in bestemmingen die aanleiding kunnen geven tot schadeclaims. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar en heeft geen consequenties voor de gemeente.



bijlage





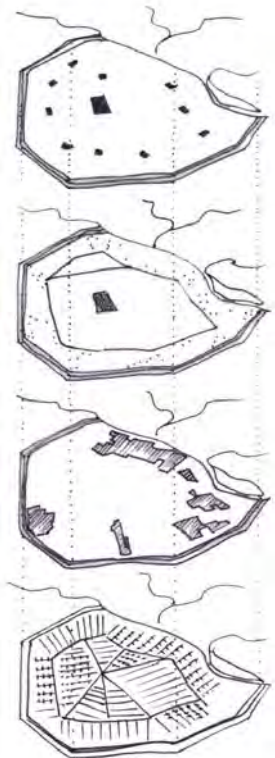
## 1. Huidige situatie

### Het polderontwerp houdt stand

De beeldkwaliteit van de Noordoostpolder wordt gekarakteriseerd door een rationeel ontworpen landschap vanuit een overwegend agrarisch gebruik. De beeldkwaliteit van de polder is nog steeds zeer kenmerkend en een afspiegeling van het ontwerpprincipe dat bij de inrichting van de polder is toegepast. De polder is ontworpen vanuit vier structuurlagen; hiërarchie, concentrische opbouw, reageren op ondergrond en omgeving en modulair systeem.

*Hiërarchie:* De hoofdplaats Emmeloord is als centrale kern gepland met tien kleinere dorpen in een ring daaromheen. De omliggende dorpen kregen slechts beperkte functies.

*Concentrische opbouw:* De kring van dorpen is verbonden door een dorpenringweg. In het polderconcept was een contrast voorzien tussen een open middengebied en een meer verdichte randzone, waartussen de dorpenringweg de scheidslijn vormde (onderscheid binnen en buiten de ring). Dit beoogde verschil is in de huidige ruimtelijke opbouw niet volledig afleesbaar. Met name aan de westzijde van de polder is dit onderscheid niet herkenbaar en is er veeleer sprake van één grootschalige open ruimte met daarbinnen groene eilanden in de vorm van de dorpen en de erven.



<sup>#)</sup> Tot stand gekomen in samenwerking met bureau Brons+Partners landschapsarchitecten.

Toch wordt bij nieuwe ontwikkelingen vastgehouden aan de structuur van het oorspronkelijke polderconcept.

*Reageren op de ondergrond:* De zandige en venige gronden werden met bos ingeplant omdat de grond daar niets kon opbrengen voor de landbouw.

*Modulair systeem:* De agrarische kavels hadden voor die tijd optimale afmetingen van 800 bij 300 meter (24 ha). Deze gelijkheid in kavelgrootte en erven is karakteristiek voor de Noordoostpolder.

De landschapsstructuur die is ontstaan, is nog steeds zeer kenmerkend en karakteristiek voor het jonge polderontwerp. Desondanks doen zich nu ruimtelijke ontwikkelingen voor die vragen om een strategie en visie, aansluitend bij de principes van het polderontwerp.

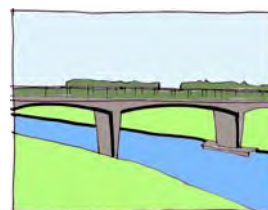
### Beeldkwaliteiten landschap

De polder kent voor een zeer groot deel een agrarisch grondgebruik, bestaande uit akkerbouw en grasland, welke een open landschap tot gevolg hebben. Uitzondering op dit open landschap vormen de bossen bij Urk, het Kuinderbos en het Voorsterbos en een zone met fruitteelt en kassen oostelijk van de kernen Luttelgeest en Marknesse, ten zuiden van Ens en ten zuiden van het Voorsterbos.

Het ontginningspatroon herhaalt zich in een vaste dieptemaat van de percelen (800 m) en een vaste afstand tussen de polderwegen (1.600 m) en tussenliggende tochten en vaarten. Het patroon kent diverse verdraaiingen in richting, omdat uit is gegaan van een concentrische opzet met Emmeloord als grotere stad in het midden, een dorpenring hieromheen op ca 5-7 km afstand en een buitenschil van circa 3-6 km breedte, welke begrensd wordt door de dijk langs het IJsselmeer, Ketelmeer en Zwartemeer, de Zuidermeerdijk en de dijk van het oude land.

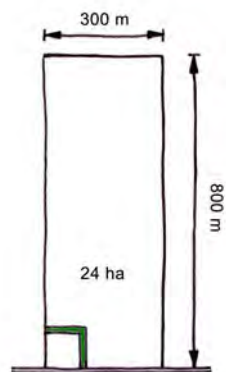
Opvallend is de systematisch aangebrachte beplanting langs wegen, rondom de erven en rond de kernen.

De vaarten vallen op door de hoge bruggen, waarmee de wegen de vaarten kruisen. De dijken zijn onbeplant, zij begrenzen door hun massieve grondlichamen het weidse uitzicht. De dorpen vallen op door hun kerktorens, welke van veraf als oriëntatiepunten dienen. Ook de watertorens, schoorstenen van gemalen en andere herkenningspunten speelden bij het uitzetten van de polder een belangrijke rol. De dorpen zijn in hun oorspronkelijke opzet omgeven door beplanting. Zij kunnen gezien worden als eilanden in een groene omlijsting. Windmolens komen op sommige plaatsen solitair voor bij boerderijen. Het beleid gaat momenteel alleen nog uit van lijnopstellingen langs de westelijke dijk. Voor de locaties, de westrand van de polder, worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. De voormalige eilanden Urk en Schokland hebben een geheel eigen vormen- en beeldtaal in contrast tot de ontworpen polder. Schokland is benoemd als werelderfgoed. Gezien de reeds vele beschikbare informatie over deze gebieden en de duidelijke begrenzing zijn deze bij de beeldkwaliteit van het buitengebied buiten beschouwing gebleven.



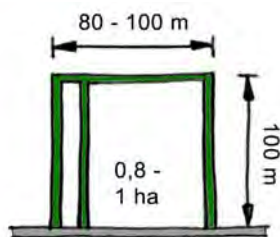
### Kavels

De agrarische kavels hebben een afmeting van 300 m breedte en 800 m diepte (24 ha). De maat van 300 m is ontstaan op basis van de maximaal nog te ontwateren breedte van een kavel op basis van de drainagetechniek. Het overtollige water wordt via drainagebuizen afgevoerd naar de sloten aan de lange kant van de kavels. Deze voeren het water naar de tochten en die op hun beurt naar de vaarten.

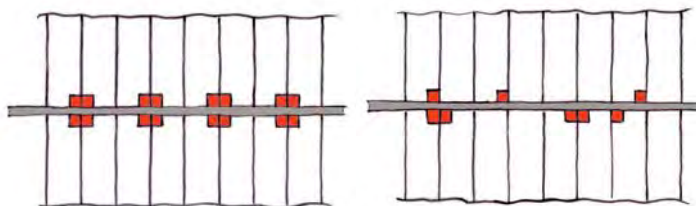


### Erven

De erven zijn ontworpen vanuit de modulaire gedachte, via een systeem dat telkens herhaald wordt. Er is geen hiërarchie tussen de erven, ze zijn allen nagenoeg even groot, 100 m breed en 100 m diep. Alleen de bedrijven van minder dan 24 ha hadden ook een kleiner erf van 80 x 100 m. Op een aantal plaatsen komen nog kleinere erven voor; soms in een geschakelde vorm met 2/1-kap boerderijen. De erven hebben meestal een rechthoekige vorm. De erven liggen vrijwel altijd op de hoek van een kavel. Afhankelijk van de grondbehoefte van de boerderij bezat een boerderij één of meer kavels.



Erfgrootte



Een consequent patroon van erven komt minder vaak voor dan een insequent patroon.

Langs de wegen liggen op een repeterende afstand de door groen omgeven erven. Het aantal erven dat bij elkaar ligt verschilt sterk, dit kunnen er één, twee, drie of vier zijn. Slechts zelden is er per weg een consequent patroon te herkennen. De inrit van het erf is gemarkeerd door twee witte dampalen.

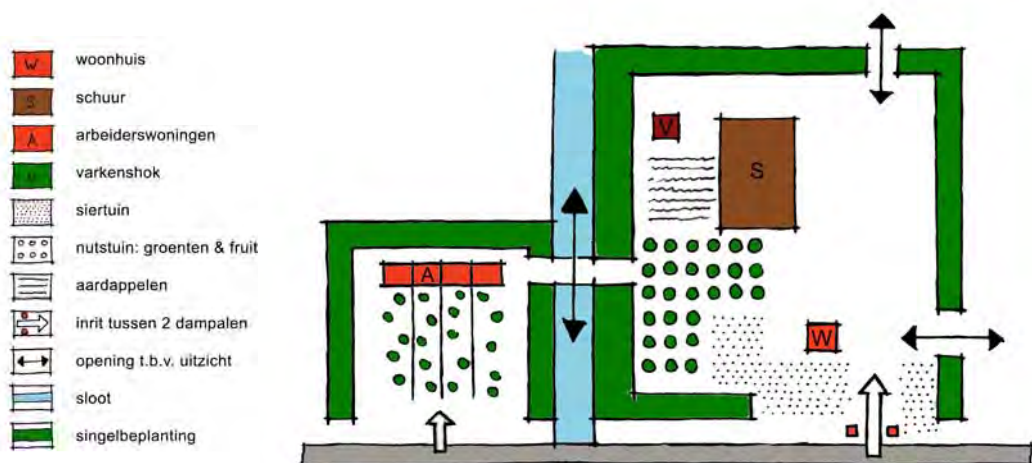
### Groensingel

Het erf is van oorsprong altijd omsloten door een groensingel en een ontwaterings-sloot. Landschapsarchitect Bijhouwer legde de basis voor deze ontwerpopvatting, waarbij het beplante erf een belangrijke schakel vormt tussen het particulier domein en het publieke landschap. De groensingel is in de oorspronkelijke opzet aan de west- en zuidzijde 5 of 7 m breed en aan de noord- en oostzijde 3 of 5 m. Aan de voorzijde kan de singel gedeeltelijk of helemaal ontbreken om uitzicht te bieden vanuit het woonhuis. Ook naar de zijkant toe is de singel soms onderbroken om uitzicht te bieden vanaf het woonhuis op het land. Aan de achterzijde is een smalle opening in de singel om de kavel te bereiken. De singel bestaat uit een gemengd sortiment van inheemse beplanting met een hoogte van circa 10 m. De oorspronkelijke aanplant reageert deels op de ondergrond; eik in het oosten, es in het midden van de polder, wilg in infiltratiegebieden, nabij Urk en Creil iep en ten zuidwesten van Nagele populier. Naast deze hoofdhoutsoorten werden eik, esdoorn en populier aangeplant. Voor de helft werd zwarte els aangeplant voor een snelle groei van de singel.

Deze kon later worden gedund. Tegenwoordig worden ook els, berk en kastanje aangetroffen. Als struikvormers is gebruik gemaakt van hazelaar, Gelderse roos, veldesdoorn, haagbeuk, beuk, vlier, lijsterbes, krentebom, meidoorn en sleedoorn. De singels werden ontworpen voor de beschutting, maar ook vanwege esthetische redenen.

### Oorspronkelijke erfinrichting

In de oorspronkelijke erfinrichting staat het woonhuis voor op het erf op minimaal 15m van de weg, zo goed mogelijk gepositioneerd op de zon. Bij eenzelfde dakhelling zijn het woonhuis en de schuur in dezelfde richting gesitueerd, anders dwars erop. Achter op het erf staat de schuur en eventuele bijgebouwen. Aan de zijkant van het erf en achter het woonhuis, lagen oorspronkelijk een speelveldje, bleekveld, moestuin, boomgaard, akkertje, dierenweide en varkenshok. Voor de aanleg van de siertuin kregen de pachters oorspronkelijk 25 heesters. Volgens de Directie voor de Wieringermeerpolder diende de siertuin een duidelijk polderkarakter te hebben met rechte lijnen, een strak gazon, enkele heestergroepen, bomen en vaste planten en geen ornamenten zoals rotspartijen of slingerpaden. Zij stelde tuinarchitect J. Meijers aan voor advies aan de pachters, later gebeurde dit door een commissie en door tuinarchitect M. Ruys.



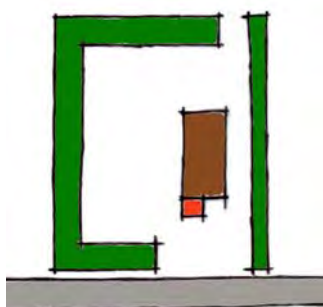
Ook om de tuinbouwbedrijven bij Ens werden groensingels aangelegd ter beschutting. Dit was tevens zo rondom de fruitboomgaarden.

Soms ligt naast de boerderij een rijtje arbeiderswoningen op een eigen erf, van kleinere afmeting dan van de boerderij, omgeven door een eigen singel van 2 tot 3m breed. De arbeiderswoningen lagen eerst 10m, later 20m van de weg. Ze werden ontsloten door een of twee paden. Het voorerf was in gebruik voor de verbouw van eigen groente en fruit. Vlak bij de woning lag aan de voorzijde een kleine siertuin, omgeven door een haag. De achtertuin was per woning gescheiden door hagen.

### Traditionele boerderijen, woonhuizen en bijgebouwen

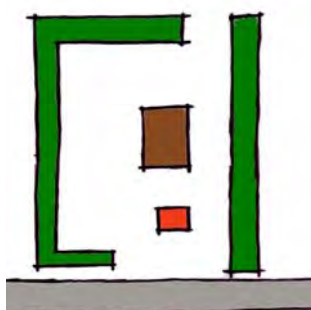
Binnen de singels liggen de boerderijen. De eerste grond werd uitgegeven in 1947 met grote houten schuren, gemaakt van legerbarakken uit België en geprefabriceerde houten woningen uit Oostenrijk. De schuren zijn binnen enkele jaren bijna allemaal vervangen door schuren van steen en schokbeton. De woningen bleken van goede kwaliteit en bestaan nog steeds.

Vervolgens werd door de Directie van de Wieringermeer begonnen met de bouw van de Wieringermeerboerderij in de Noordoostpolder, naar voorbeeld van de boerderijen in de Wieringermeer. Vanwege de wederopbouw na de oorlog was de bouw van deze traditionele omvangrijke boerderij in grote getale niet haalbaar en werd overgegaan op een compleet geprefabriceerd montagesysteem voor de schuren, welke naar schatting ca 5 % goedkoper waren en veel sneller gebouwd konden worden. Op de kleinere erven van minder dan 24 ha werd een kleinere boerderij volgens het langgeveltype gebouwd, waar veel Zeeuwse boeren in trokken. Binnen de boerderijtypen bestaan vele subtypen, die onder ander zijn beschreven in 'Boerderijen in de Noordoostpolder', Geurts 2003.



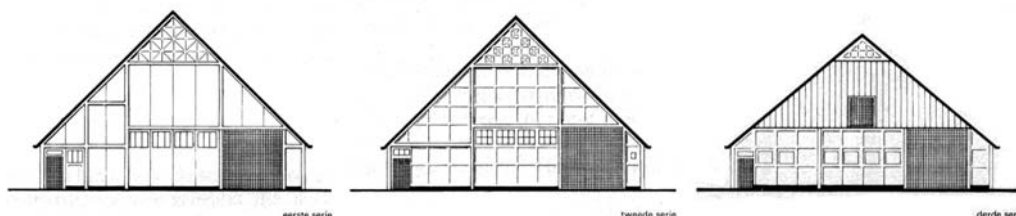
Van de Wieringermeerboerderij zijn er circa 60 gebouwd. Op de kaart van de cultuurhistorische atlas is af te lezen dat nog ongeveer de helft van het oorspronkelijke aantal aanwezig is. Zowel het woonhuis als de boerderij zijn gebouwd in baksteen. Deze boerderij heeft een grote hoge schuur van circa 11m hoog met een eraan vast gebouwd, klein, lager woonhuis asymmetrisch voor de schuur. Door een gebrek aan dakpannen werden de schuren voor een groot deel gedekt met riet. Traditioneel werden rode bakstenen toegepast, riet en rode pannen. Het dak van de schuur was aan beide zijden afgetopt met een wolfseind. Afhankelijk van de functie van de boerderij voor akkerbouw of veeteelt zijn nadere variaties in de bouw van dit type boerderij te onderscheiden.

Van de Montage boerderij zijn er circa 1000 gebouwd in de hele polder. Deze boerderij is typerend voor de Noordoostpolder en de 40er jaren van de 20<sup>e</sup> eeuw waarin het schokbeton opgang vond.



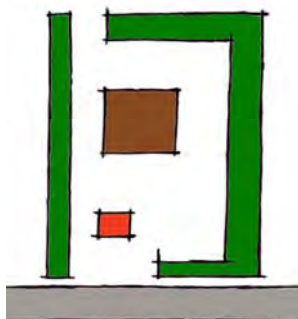
De grote, hoge schuren bestaan uit een skelet van houten spanten, later betonnen spanten met daartussen elementen van schokbeton. Het dak had een helling van circa 40-45° en een hoogte van 10-12m. De dakconstructie bestond uit houten gordingen en sporen, gedekt met rode pannen aan de buitenzijde en rietmatten ter isolatie aan de binnenzijde. De schuren staan meestal in de lengterichting van de kavel, dwars op het woonhuis. Indien de dakhelling van woning en schuur gelijk was werden zij parallel gebouwd. Voor de samenhang werd in beide gebouwen rode pannen gebruikt. Indien sprake was van een veebedrijf waren het woonhuis en de boerderij met elkaar verboden door een tussenlid. In de schuren zijn 3 generaties te onderscheiden.

1. In de eerste generatie schuren vanaf 1949 werden de ribben van het schokbeton naar binnen gekeerd.
2. In de tweede generatie vanaf 1951 werden de ribben naar buiten gekeerd uit praktische en esthetische overwegingen. Er werden asymmetrische spanten gebruikt om ruimte te winnen in de stalruimte.
3. Bij de derde generatie vanaf 1954 werden de spanten van beton gemaakt en werd de topgevel bedekt met hout of eterniet.



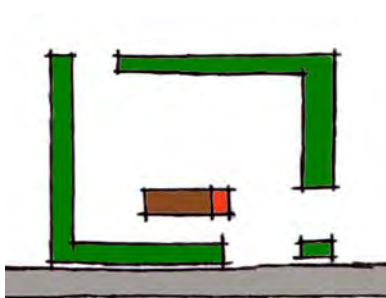
Onder de nok zijn vaak enige sierelementen van beton verwerkt. De grote deeldeuren zijn traditioneel groen. Het oppervlak van het bedrijfsgebouw was circa 20 x 25 m. De woonhuizen zijn (semi) vrijstaand en bestaan meestal uit twee bouwlagen van rode baksteen met een flauw rood pannen dak van circa 35 – 40°.

Om de bouwkosten van de montageschuur te kunnen vergelijken met een traditioneel gemetselde schuur werden ook 24 vergelijkbare schuren van baksteen gebouwd. Deze boerderij heeft een grote hoge schuur van rode baksteen (ca 11-12 m hoog) met een dak van circa 45° en rode pannen. De deeldeuren zijn traditioneel in groen uitgevoerd. De combinatie van een bakstenen woonhuis en schuur wordt ook wel de Hybride boerderij genoemd.



De woonhuizen staan meestal dwars op de weg en vertonen de kenmerken van de Delftse school; een sober karakter van de gevel en gevelindeling en een traditionele toepassing van baksteen. Het woonhuis heeft een oppervlak van 60 -100 m<sup>2</sup> en een goothoogte van circa 6 m. De woningen hebben een inhoud van 350 – 450 m<sup>3</sup>.

Van de langgevelboerderij (in de volksmond “Zeeuwse boerderij”) komen er nog circa 500 voor, vooral aan de westzijde binnen de dorpenring en aan de zuidzijde van de polder op de kleinere kavels. De boerderij is kleiner dan de andere types. Het bedrijfs-gedeelte en de woning zijn ondergebracht onder één grote kap. Er bestaan wel 30 verschillende varianten. In de zijgevel van het bedrijfs gedeelte zijn grote deeldeuren en bij veebedrijven is extra stalruimte dwars op de schuur gebouwd. De boerderij is opgetrokken uit rode baksteen en een rood pannendak. Bij het woongedeelte begint de gevel soms hoger en in die gevallen heeft het dak een flauwere dakhelling dan het bedrijfs gedeelte. Het dak van het bedrijfs gedeelte is meestal afgetopt met een wolfs-eind. De deeldeur is van oorsprong donkergroen. De boerderij komt zowel in de lengterichting als dwars op de kavel voor.



#### Tuindersbedrijven

Rond 1954 werden de eerste tuinderswoningen gebouwd. Nabij de dorpen Luttelgeest, Marknesse en Kraggenburg werden op de zware zavelgronden fruitteelt- en vollegroonds groenteteeltbedrijven opgericht. Nabij Ens en Luttelgeest werd een klein gebied gereserveerd voor fijne groenteculturen onder glas en de teelt van bloembollen. De bedrijven bestaan uit eenvoudige en sobere woningen en schuren in enkele subtypen. De tuinbouwschuren zijn in baksteen opgetrokken en voorzien van grijze pannen of platen van asbestcement. Ze hebben een flauwe dakhelling van 25 tot 30°. De schuren waren relatief klein en niet verder ingedeeld. De woningen bestonden meestal uit één bouwlaag met een flauwe kap. De woningen zijn vaak in gele baksteen uitgevoerd, met een grijs pannendak. Het sobere uiterlijk werd soms door enkele details verlevendigd, zoals een uitstekend raam.

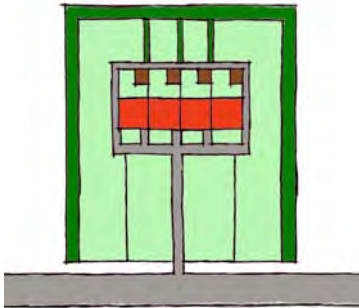


#### Arbeiderswoningen

Bij de bedrijven groter dan 24 ha werden ruim 1000 arbeiderswoningen gebouwd in blokken van 2, 3, 4 of soms meer huizen en een traditionele, sobere bouwstijl. Er waren meerdere typen, maar de huizen bestonden allen uit één bouwlaag van rode bak-

steen en een vrij steile met pannen gedekte kap. Dakkapellen waren vanaf de bouw al aanwezig.

Een deel van de woningen is nu verbouwd van twee tot één woning. De woningen hebben een oppervlak van circa 50 m<sup>2</sup> en minimale inhoud van circa 270 m<sup>3</sup>.



## 2. Ontwikkelingen 1950-2003

### Woonhuizen breiden uit

Na 1960 werden de (pachters)woningen regelmatig aangepast. Ook werden proeven gedaan met semi-bungalows, waarin het oordeel van de boerin sterk werd betrokken. Vanaf 1968 zijn onafhankelijk van het soort bedrijf alleen woningen met een minimum inhoud van circa 470 m<sup>3</sup> gebouwd. Aan de woonhuizen is te zien dat er behoefte bestaat aan uitbreiding van de woon- en leefruimte. Om de ruimte te vergroten ontstaan diverse varianten van aanbouwen. Een enkele keer worden de woonhuizen geheel vernieuwd en ontstaan er woningen in een afwijkende eigen stijl (boerderettes, bungalow, landhuis, modern,...). Soms wordt van de traditionele rode baksteen afgeweken en gekozen voor een lichte gevelkleur. Bij de arbeiderswoningen en de daarbij ontstane vaak forse aanbouwen zijn parkeerplaatsen ontstaan op het erf en garages achter op het erf.



Veel recent gebouwde woningen in het landelijk gebied hebben een geheel eigen vormtaal. Deze woningen doorbreken de sobere bouwtraditie van de Noordoostpolder en dragen daardoor niet bij aan de identiteit van de polder. Het concept van de erfbeplanting is in de glastuinbouwgebieden losgelaten.



### Bedrijfsgebouwen nemen toe

Al snel na de ontginning van de polder en de bouw van de boerderijen maakte de agrarische productie een enorme groei door, mede door de intredende mechanisatie. De grote schuren bleken ook in verhouding tot de inhoud weinig vloeroppervlak te



bezitten. Hierdoor ontstond er een behoefte aan nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze werd in eerste instantie gevonden in kapbergen of open veldschuren.

In de jaren '50 van de vorige eeuw waren er richtlijnen opgesteld door een commissie ten aanzien van afmetingen en constructies voor de bedrijfsgebouwen. Het inschakelen van een architect was verplicht. De bestaande schuur kon worden uitgebreid met extra spanten of er werd een hele nieuwe schuur gebouwd van 10-12 m breed met een lagere pannenkoek.

Deze schuren waren in eigendom van de pachters. Voor het bewaren van aardappelen ontstonden aparte schuren met wanden van beton en een sorteergang. Voor de toegenomen veestapel werden bestaande schuren met 6 m uitgebreid of nieuwe koestallen gebouwd.

In de jaren '60 van de vorige eeuw werden de richtlijnen losgelaten en was het inschakelen van een architect niet meer verplicht. Vanaf deze periode ontstonden er mede door de behoefte grote schuren, die groter waren dan de bestaande schuren en afwijken qua vorm en materiaalgebruik. Ze zijn vanwege het kostenaspect opgetrokken in hoge damwand-profielen en hebben een flauwe dakhelling met een vaak afwijkend kleurgebruik. In de jaren '70 en '80 deden ook de ligboxenstallen hun intrede in de polder.



Ook ontstaan nieuwe bedrijfsgebouwen van grote omvang en van eigentijdse materialen. De relatie met oorspronkelijke erven en met de erfsingel is vaak verdwenen, waardoor deze bedrijven als zelfstandige elementen worden opgevat in het landschap. Bovendien laat de aangebrachte erfsingel soms te wensen over.



### **Boerderijen veranderen van functie**

De traditionele schuren zijn vaak nog in de staat zoals zij zijn ontworpen. Op veel voormalige agrarische erven vindt functieverandering plaats, zoals bijvoorbeeld een omvorming naar een loonwerkbedrijf, woonzorgboerderij, overdekte opslag en stalling van goederen, manege, proefbedrijf, etc. Soms gaan deze functieveranderingen gepaard met een uitzonderlijk en afwijkend kleurgebruik, welke al dan niet bewust een signaalfunctie heeft naar de bezoeker.

### **Het erf wordt te klein, de singel wordt doorbroken**

De bebouwing en de activiteiten op het erf namen vanaf de aanleg enorm toe. Op een groot aantal erven zijn naast en achter de oorspronkelijke schuur diverse overige bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Zolang deze qua vormgeving en kleurgebruik verwant zijn met de oorspronkelijke schuur en passen binnen de erfsingels zijn er qua beeldkwaliteit weinig problemen. Echter, de moderne schuren steken vaak door de erfbeplanting heen, waardoor niet alleen de singel wordt verminkt, maar ook het oorspronkelijk ontwerp van het erf. Hierdoor vallen de schuren van veraf op in het landschap. Oorspronkelijke scheidingsheggen tussen de verschillende onderdelen van het erf (moestuin, siertuin, kalverweide, etc.) verdwenen in de loop van de tijd. In de jaren '70 is de verharding toegenomen mede dankzij subsidies hiervoor. In de jaren '90 ontstond er nieuwe aandacht voor het in stand houden van de erfsingels rond het erf. De handhaving van de erfsingelbeplantingen is echter in de praktijk een probleem gebleken. Daarom is enige jaren geleden door de gemeenteraad een bomenverordening vastgesteld, waarin verplicht herplant van gekapte erfsingels is geregeld.

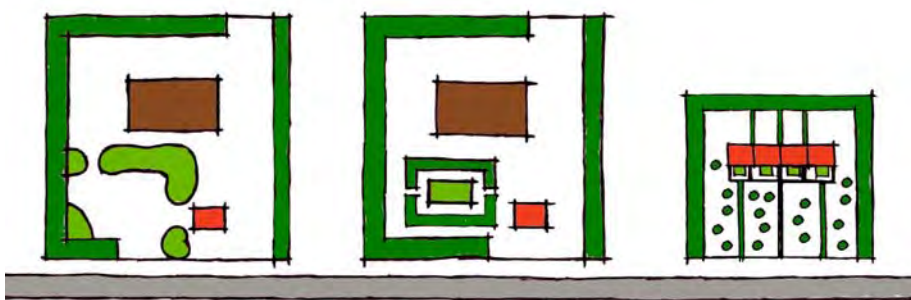


### Tuininrichting verandert

De meeste boerderijerven hebben een tuininrichting aan de voorzijde, die bestaat uit heestergroepen in glooiende vormen rond een grasveld. Soms is een dierenweide aanwezig.

Momenteel maakt deze vrij losse stijl met grote open ruimten ook plaats voor een intensiever ontwerp, gebaseerd op een strak geometrische indeling met hagen, gazon en beplanting. Bij de tuinderswoningen is door het ontbreken van het grote erf met de erfsingels de tendens naar een sterk ingerichte siertuin te zien.

Bij de arbeiderswoningen zijn de tuinen aan de voorzijde vaak van elkaar gescheiden door hagen, waardoor zeer smalle, diepe tuinen ontstaan. Soms zijn nog enkele oude fruitbomen aanwezig.



### Het landschap verdicht

In de polder spelen in de ruim 50 jaar na de aanleg van de polder diverse ontwikkelingen, al dan niet passend binnen de oorspronkelijke uitgangspunten van het ontwerp. In de oude koudegronds tuinbouwgebieden tussen Luttelgeest en Marknesse en ten zuiden van Ens is de ontwikkeling van kassen te zien, waardoor verdichting van het landschap optreedt. De karakteristieke verkaveling van de Noordoostpolder



is met name in het eerste gebied verdwenen. De fruitteeltgebieden krijgen een dicht karakter door de intrede van laagstamfruit. Deze verdichting ligt grotendeels buiten de dorpenring. Zowel in Emmeloord als bij de dorpen vinden uitbreidingen plaats buiten de oorspronkelijke groene omlijsting van beplanting, waardoor de relatie tussen het open landschap en de groene lijst om de dorpen verstoord wordt. Langs de grotere wegen ontwikkelt zich bedrijvigheid, welke zonder bijsturing het open karakter binnen de ring aantast.

### Ontwikkelingen in de toekomst

Recentelijk ontstaat er vraag naar meer recreatiemogelijkheden in het landelijk gebied met de daarbij horende ruimtelijke consequenties van voorzieningen en routes. Tevens wordt gezocht naar een zone met ruimte voor nieuwe landgoederen tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Hiermee wordt onder andere aangesloten bij de Toekomstvisie gemeente Noordoostpolder 2030. Hierbij zal per ontwikkeling bekeken moeten worden op welke manier deze zo goed mogelijk kan aansluiten bij het oor-

spronkelijke ontwerpprincipes. Verdichtende elementen zouden bij voorkeur zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden rond de reeds bestaande grote landschapselementen Kuinderbos en het gebied rond de Casteleynsplas. Dit om enige mate van openheid binnen dit gedeelte van de ring van dorpen te handhaven.

### 3. Visie

Alvorens over te gaan naar aanbevelingen ten aanzien van beeldkwaliteit is het belangrijk een visie te geven op de huidige beeldkwaliteit en de ingezette en verwachte veranderingen in de toekomst.

Het gehele landschap ademt nog sterk een agrarische sfeer uit. Het planmatig ontworpen karakter komt tot uitdrukking in het repeterend en rechthoekig patroon van beplante wegen, tussenliggende open kavels en boerenerven als groene eilanden in de ruimte. De boerderijen, kleinere bedrijfsgebouwen en de oorspronkelijke woonhuizen hebben een sober en traditioneel karakter.

De beeldkwaliteit van de woonhuizen en boerderijen in het buitengebied is door het beperkt aantal hoofdtypen karakteristiek, los van de vraag of deze als mooi wordt ervaren. Als afwijkingen op dit beeld vallen de nieuwe bedrijfsgebouwen, tuinderswoningen en recent gebouwde woningen op, waarbij geen relatie met de bestaande bebouwing is gezocht. Deze zijn niet gebiedsspecifiek. Zij dragen daardoor niet bij aan de samenhangende beeldkwaliteit van de polder.

*Voor toekomstige ontwikkelingen vormen het oorspronkelijk ontwerp en het oorspronkelijke karakter van de bebouwing het uitgangspunt. Binnen dat kader is er ruimte voor eigentijdse vernieuwingen en toevoegingen.*

### 4. Aanbevelingen

#### Erven

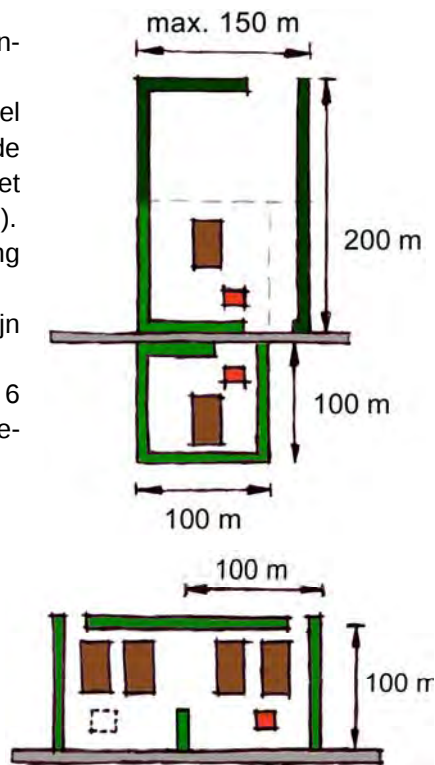
De erven vormen een onderdeel van het bestaande ordeningsprincipe in de Noord-oostpolder. De singels omlijsten de agrarische bedrijven en vormen zo groene eilanden in de open polder.

- Handhaven van driezijdige erfsingels met openingen aan de voor- en achterzijde voor de toegang van het erf en de kavel.
- De erfbeplanting dient te voldoen aan de bomenverordening; De erfsingel dient minimaal 6m breed te zijn. Een bredere singel verdient de voorkeur. Gebruik maken van een inheems sortiment van boom- en struikvormers. Boomvormers; haagbeuk, es, eik, veldesdoorn en els. Struikvormers; rode en gele kornoelje, gewone liguster, hazelaar, krentebom, kardinaalsmuts, hondsroos, gelderse roos en wegedoorn.
- Nieuw aan te planten singels zijn 6 meter breed.

### Uitbreiding erven

Het is in de Noordoostpolder niet toegestaan nieuwe erven op te richten. De geconstateerde behoefte aan uitbreiding van bebouwing op de erven dient op of aansluitend aan de huidige erven te worden opgelost.

- Mogelijkheden bieden tot vergroting van de erven binnen bepaalde randvoorwaarden.
- Gezien de grote diepte van de kavels en het zoveel mogelijk handhaven van bestaande erfsingels gaat de voorkeur uit naar vergroting aan de achterzijde met maximaal 100 m (tot een maximale diepte van 200 m).
- Alleen bij uitzondering is maximaal 50 m uitbreiding aan de zijkant mogelijk.
- De diepte-breedte verhouding dient hooguit 2:1 te zijn en minimaal 1:1.
- Voorwaarde is dat de erfsingels in een breedte van 6 meter langs de nieuwe perceelsgrens wordt teruggeplant.



- Gebruik van een naastgelegen erf is mogelijk, mits de oorspronkelijke opzet van een erf, een voorliggend woonhuis met achterliggende schuren gehandhaafd blijft.
- Ten behoeve van de samenvoeging mag de tussenliggende erfbeplanting gedeeltelijk verwijderd worden.

### Ordering binnen een erf

Veranderingen ontstaan door uitbreiding van de bebouwing.

- Binnen het erf dient het woonhuis op minimaal 15 m van de weg en 15 m uit de groensingel te staan.
- De schuren staan achter het woonhuis, niet ervoor.

Plaatsing nieuwe schuur:

1. Tweede schuur binnen erf parallel aan bestaande schuur en met verwante dakhelling en materiaalgebruik.
2. Anders dwars binnen de bestaande erfsgrens
3. Zonodig aanpassen van de erfsgrens, liefst alleen aan de achterzijde. Ook hier gaat de voorkeur uit naar een plaatsing parallel aan de bestaande schuur, omdat dit een rustig beeld oplevert.
4. Tenminste 5 meter achter de voorgevel van de woning.



### Verandering aan oorspronkelijke boerderij

De oorspronkelijke boerderijen dragen bij aan de karakteristiek van de Noordoostpolder. Veranderingen aan oorspronkelijke schuren / boerderijen zijn mogelijk;

- Aansluitend bij de ordening op het erf .
- Uitbreiding ondergeschikt aan de hoofdmassa van de schuur.
- Met de uitbreiding het sobere karakter van de schuur respecteren in materiaal- en kleurgebruik.

### Nieuwe (agrarisch) bedrijfsgebouw

Het materiaal van de wanden van nieuwe schuren bestaat tegenwoordig vaak uit damwandprofielen. Een traditionele bouw van baksteen of beton lijkt op dit moment financieel niet haalbaar. Gezien de grote maat waarin de polder en de erven zijn opgezet en de plaatsing achter op de erven hoeft dit materiaalgebruik niet als een probleem te worden gezien, indien wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing inpassen op het (vergrootte) erf.
- Uitvoeren met een zadeldak.
- Kleurgebruik afstemmen op het gedekte kleurgebruik van bestaande bebouwing binnen de kavel.
- De schuur inpassen met nieuwe erfbeplanting.



*Overeenstemming in kleurgebruik van het dak tussen oude en nieuwe schuur, maar een erg lichte wand.*

### Functieverandering boerderij

Bij diverse boerderijen vinden functieveranderingen plaats naar bijvoorbeeld een manege, een kinderdagverblijf of boerderij met zorgfunctie.

- De hoofdvorm en het materiaalgebruik van de oorspronkelijke woonhuis en schuur respecteren, ook bij uitbreiding van bebouwing.
- Het is mogelijk in beperkte mate een ander kleurgebruik toe te passen, waardoor de afwijkende functie zich onderscheidt.
- De aanbouw zelf kan eventueel in eigentijdse materialen worden uitgevoerd, waarbij naar een samenhang met de oude bebouwing wordt gezocht.
- Bij alle functiewijzigingen de oorspronkelijke erfsingels handhaven en de nieuwe functie binnen de erfbeplanting realiseren.



### Omschakeling van boerderij tot woonhuis

Met name bij de kleinere langgevelboerderijen komt een omschakeling voor van boerderij tot woonhuis.

- Oorspronkelijke kenmerken van de boerderij zoals de hoofdmassa, materiaal- en kleurgebruik van wanden en gevels respecteren bij verbouwingen.
- Ondergeschikte veranderingen zijn mogelijk, in dat geval mag het duidelijk zijn dat deze een passende toevoeging zijn uit deze tijd ten behoeve van de veranderende functie.



*Een langgevel boerderij in gebruik als woning, waarbij de deeldeur is vervangen door een glazen pui*

### Woonhuizen

De oorspronkelijke woonhuizen van de vier boerderijtypen zijn ingetogen van karakter, en daarmee kenmerkend voor de Noordoostpolder. Bij veranderingen aan deze woningen geldt in het algemeen dat de sobere stijl, vormgeving, materiaalgebruik en kleuren dient te worden gerespecteerd met name aan de voorzijde. Nieuwe toevoegingen mogen een eigentijds karakter hebben, mits zij goed aansluiten bij de bestaande hoofdvorm, materialen en kleuren, waardoor een nieuwe samenhang wordt gecreëerd in de bebouwing binnen het erf.

#### Wieringermeerboerderij

- Respecteren van het nog kleine aantal Wieringermeerboerderijen met aangebouwde woonhuizen.
- Bij veranderingen aan het woonhuis de hoofdvorm van één bouwlaag met schuine kap respecteren.
- Eventuele uitbreiding aansluiten bij sober materiaal- en kleurgebruik.
- Bij uitbreiding kan een naastliggend bouwvolume met eigen kap en tussengang zich waarschijnlijk beter verhouden tot de bestaande woning, dan een woning die aansluitend vergroot wordt.

#### Montage- en Hybride boerderij

- Respecteren hoge voorgevel van twee verdiepingen, opgetrokken uit rode baksteen en flauwe kap van rode pannen.
- Eventuele aanbouw in gedekte kleur, eenvoudige vorm en sobere gevelindeling.



*De lichte kleur doorbreekt de traditie en valt erg op.*

### *Langgevelboerderij (Zeeuwse type)*

- Aanpassingen aan het woongedeelte ondergeschikt aan de langgerekte hoofdvorm en passend bij het traditionele materiaal- en kleurgebruik.

### *Tuinderswoning*

- Respecteren eenvoudige hoofdmassa van één bouwlaag met flauwe kap.
- Respecteren bestaand kleurgebruik; een lichte kleur baksteen en grijs (pannen) dak.
- Respecteren sobere gevelindeling met bijzondere details om de gevel te verlevendigen.

### *Nieuw woonhuis*

Indien er op de bouwka­vel geen relatie ligt met een bestaande woning en schuur kan voor een nieuw woonhuis gekozen worden.

- Het huis asymmetrisch op de kavel situeren en voldoen aan de beschreven kenmerken van het erf.
- Verwantschap zoeken met het woonhuis van het oorspronkelijk op dat erf voorkomende boerderijtype, niet met de schuren, dus geen 'boerderietes'.
- Uitgaan van een eenvoudige en ingetogen hoofdvorm, met bij voorkeur een voorgevel van twee verdiepingen en een flauw dak.
- Sobere en ingetogen gevelindeling.
- Het kleurgebruik aansluiten bij het traditionele kleurgebruik van rode baksteen en rode pannen daken.



*Woonhuis in eigentijdse stijl, met verwantschap met de bestaande woonhuizen van het type Montage boerderij*

### *Landarbeiderswoningen*

Ook de blokken arbeiderswoningen zijn kenmerkend voor de Noordoostpolder.

- Uitbreidingen en verbouwingen respecteren in hun ontwerp de hoofdvorm en de eenheid binnen het blok.
- Veranderingen aan de achterzijde kunnen met respect voor de hoofdvorm een vrijer karakter hebben.



*Bij arbeiderswoningen veranderingen aan de voorzijde binnen een rij op elkaar afstemmen en onderschikt laten zijn aan de hoofd­massa*

voorschriften



## VOORSCHRIFTEN

| Inhoud    |     |                                                                           | Blz. |
|-----------|-----|---------------------------------------------------------------------------|------|
| HOOFDSTUK | I   | INLEIDENDE BEPALINGEN                                                     | 1    |
| Artikel   | 1   | Begripsomschrijvingen                                                     | 1    |
| Artikel   | 2   | Wijze van meten en berekenen                                              | 6    |
| Artikel   | 3   | Dubbeltelbepaling                                                         | 6    |
| HOOFDSTUK | II  | BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN                                               | 7    |
| Artikel   | 4   | Beschrijving in hoofdlijnen                                               | 7    |
| HOOFDSTUK | III | BESTEMMINGEN                                                              | 9    |
| Artikel   | 5   | Agrarisch gebied                                                          | 9    |
| Artikel   | 6   | Natuurgebied                                                              | 16   |
| Artikel   | 7   | Bosgebied                                                                 | 17   |
| Artikel   | 8   | Water                                                                     | 19   |
| Artikel   | 9   | Waterkering                                                               | 20   |
| Artikel   | 10  | Wegen                                                                     | 23   |
| Artikel   | 11  | Wonen                                                                     | 24   |
| Artikel   | 12  | Asielzoekerscentrum                                                       | 28   |
| Artikel   | 13  | Bedrijven                                                                 | 30   |
| Artikel   | 14  | Horeca                                                                    | 35   |
| Artikel   | 15  | Detailhandel                                                              | 37   |
| Artikel   | 16  | Nutsvoorzieningen                                                         | 40   |
| Artikel   | 17  | Recreatieve voorzieningen                                                 | 42   |
| Artikel   | 18  | Cultuurhistorisch waardevol element                                       | 46   |
| Artikel   | 19  | Cultuurhistorische waardevol gebied (dubbelbestemming)                    | 48   |
| Artikel   | 20  | Transportleiding (dubbelbestemming)                                       | 49   |
| HOOFDSTUK | IV  | BIJZONDERE BEPALINGEN                                                     | 51   |
| Artikel   | 21  | Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde                    | 51   |
| Artikel   | 22  | Bouwen langs water, en wegen                                              | 53   |
| Artikel   | 23  | Bouwen en gebruik bij hoogspanningsleiding en straalpaden                 | 54   |
| Artikel   | 24  | Bouwen nabij monumenten en verbouw van monumenten                         | 55   |
| HOOFDSTUK | V   | ALGEMENE BEPALINGEN                                                       | 57   |
| Artikel   | 25  | Aanlegvergunningen                                                        | 57   |
| Artikel   | 26  | Gebruik van gronden en bouwwerken                                         | 59   |
| Artikel   | 27  | Vrijstellingsbevoegdheden                                                 | 62   |
| Artikel   | 28  | Wijzigingsbevoegdheden                                                    | 63   |
| Artikel   | 29  | Procedurebepalingen bij vrijstelling en wijziging                         | 68   |
| Artikel   | 30  | Overgangsbepalingen                                                       | 70   |
| Artikel   | 31  | Strafrechtelijke bepaling                                                 | 72   |
| Artikel   | 32  | Slotbepaling                                                              | 72   |
| BIJLAGE   | 1   | mogelijkheden nieuw bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen |      |
| BIJLAGE   | 2   | mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis                        |      |
| BIJLAGE   | 3   | scheepsbouw- en reparatiebedrijven                                        |      |
| BIJLAGE   | 4   | bedrijven                                                                 |      |



## HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan:  
het bestemmingsplan landelijk gebied 2004, vervat in deze voorschriften en in de plankaart;
2. de plankaart:  
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte:
  - plankaart (nr. 84-101-20), bestaande uit de bladen 1 tot en met 9, en
  - ontwikkelingskaart (nr. 84-101-OK);
3. aanbouw:  
een voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, en dat in architectonisch opzicht daaraan ondergeschikt is;
4. agrarische bedrijvigheid:  
bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
  - a. akker- en tuinbouw:  
de teelt van gewassen op open grond; daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;
  - b. fruitteelt:  
de teelt van fruit op open grond;
  - c. grondgebonden veehouderij:  
het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoeder- gewassen;
  - d. intensieve veehouderij:  
agrarische bedrijvigheid bestaande uit fokkerij, houderij en/of mesterij van vee, zoals varkens, kalveren en pluimvee, die functioneel geheel of overwegend niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het agrarisch bedrijf behorende grond als productiemiddel en die plaatsvindt zonder of nagenoeg zonder weidegang;
  - e. glastuinbouw:  
de teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
  - f. paardenfokkerij:  
het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar;
  - g. kwekerij:  
het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de

handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten en niet zijnde een tuincentrum;

5. agrarisch loonwerkbedrijf:  
een bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden, met behulp van werktuigen;
6. agrarisch verwerkingsbedrijf:  
een bedrijf, dat is gericht op bewerken en verwerken van agrarische producten;
7. ander bouwwerk:  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
8. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
9. bebouwingspercentage:  
de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, of binnen een bestemmingsvlak indien daarbinnen geen bebouwingsvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;
10. bedrijfsvloeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf;
11. bedrijfswoning of dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;
12. bestaand:
  - met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
  - met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;
13. bestemmingsgrens:  
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
14. bestemmingsvlak:  
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met eenzelfde bestemming;
15. bijgebouw:  
een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, al dan niet vrijstaand, dat niet voor bewoning is bestemd.
16. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
17. bebouwingsvlak:  
een op de plankaart door een grens van een bebouwingsvlak omgeven oppervlakte van gronden, waarbuiten geen gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;

18. **bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. **detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel is hier geen horeca begrepen;
20. **erf:**  
het bebouwingsvlak tezamen met aansluitende erfbepanting tot aan het hart van de (denkbeeldige) erfsloot, plus de daarbij behorende gronden gelegen tussen het bebouwingsvlak en de weg;
21. **extensieve openluchtrecreatie:**  
vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruime, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes;
22. **gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. **grondgebonden agrarisch bedrijf:**  
een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel;
24. **hoofdgebouw:**  
een gebouw dat binnen een bebouwingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
25. **horeca:**  
hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dansings of soortgelijke inrichtingen, onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;
26. **kas:**  
opstallen van glas, of ander lichtdoorlatend materiaal, boogkassen en schermhallen met een hoogte van 1,5 meter of meer boven het maaiveld;
27. **manege:**  
een gebruiksgericte, dienstverlenende paarden- of ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit trekken van inkomsten;

28. mobiel kampeermiddel:  
 een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan danwel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht danwel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, onder een mobiel kampeermiddel is hier niet begrepen een stacaravan;
29. natuurkampeerterrein:  
 een kampeerterrein, zoals bedoeld in de Regeling natuurkampeerterreinen (no. J. 952489 d.d. 15 mei 1995) van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
30. ondergeschikte nevenactiviteit, tweede tak:  
 ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf;
31. onderkomen:  
 een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;
32. oorspronkelijke woning:  
 de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht;
34. paardenhouderij:  
 het stallen van pensionpaarden, het trainen en africhten van paarden en/of het handelen in paarden;
35. permanente bewoning:  
 bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;
36. recreatiewoning:  
 een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;
37. seksinrichting:  
 een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht;
38. tuincentrum:  
 een kwekerij annex detailhandelsvestiging in kwekerijproducten, zoals planten, bollen, bloemen, struiken en bomen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg en –onderhoud, en overige aanverwante artikelen;
39. tunnelkas:  
 een transparante afdekking ten behoeve van gewassen met een hoogte van maximaal 1,5 m;

- 40. tweede tak, ondergeschikte nevenactiviteit:  
ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf;
- 41. verbindingsteken:  
teken waarmee op de plankaart wordt aangegeven dat de daarvoor verbonden gebiedsdelen als één worden aangemerkt;
- 42. vloeroppervlakte:  
de totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
- 43. voorgevel:  
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 44. "vrij" beroep:  
beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;
- 45. woning:  
een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

**Artikel 2****Wijze van meten en berekenen**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- a. de goothoogte van een gebouw:  
vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein tot de bovenkant van de goot c.q. driuplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de hoogte van een bouwwerk:  
vanaf de gemiddelde hoogte van aansluitende afgewerkte terrein tot het hoogste punt van het bouwwerk, aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals ondergeschikte dakopbouwen, schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;
- c. de inhoud van een gebouw:  
boven de gemiddelde hoogte van aansluitende afgewerkte terrein, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, en in geval van een recreatiewoning ook onder de begane grondvloer, met inbegrip van kelders en souterrains;
- d. de oppervlakte van een ander bouwwerk:  
de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn;
- e. de oppervlakte van een gebouw:  
ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

**Artikel 3****Dubbeltelbepaling**

Voorzover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voorzover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

## HOOFDSTUK II      BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

### Artikel 4      Beschrijving in hoofdlijnen

#### ***Streefbeelden beeldkwaliteit***

1. In aanvulling op de doeleinden van de diverse bestemmingen, wordt in het plangebied gestreefd naar instandhouding, herstel, versterking en vernieuwing van de karakteristieke, waardevolle beeldkwaliteit van bebouwing en landschap. Die beoogde beeldkwaliteit is, met inbegrip van streefbeelden, beschreven en in beeld gebracht in de toelichting in de bijlage beeldkwaliteit.

De streefbeelden, waaraan wordt getoetst en zoveel mogelijk uitvoering wordt gegeven, zijn hoofdzakelijk op de bladzijden 12 t/m 16 van bedoelde bijlage beeldkwaliteit beschreven en in beeld gebracht.

#### ***Wijze van nastreven***

2. Realisering van hetgeen is aangegeven in de streefbeelden in het Beeldkwaliteitplan wordt in hoofdlijnen op de volgende wijzen nagestreefd.

In ieder geval het gemeentebestuur toetst daaraan en geeft daaraan zoveel mogelijk uitvoering bij de uitoefening van de hierna in de voorschriften aangegeven bevoegdheden, voor zover daarbij inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in hoofdlijnen) is voorgeschreven. Het gaat daarbij met name om diverse vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.



## HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

### Artikel 5 Agrarisch gebied

#### ***Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
    - a. agrarische bedrijvigheid:
      - in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf,
      - in de vorm van een intensieve veehouderij, uitsluitend binnen bebouwingsvlakken waarin op de plankaart de aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan" voorkomt, en elders uitsluitend als tweede tak,
    - b. instandhouding van de openheid van het landschap, voorzover de gronden op de plankaart als "openheid van het landschap" zijn aangeduid,
    - c. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" zijn aangeduid,
    - d. instandhouding van het aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon,
    - e. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bebouwingsvlak, met uitzondering van gronden binnen de op de plankaart voorkomende aanduiding "staand glas toegestaan",
    - f. extensieve openluchtrecreatie, zoals kavelpaden, en
    - g. sloten en andere watergangen.
  2. De op de plankaart als "Gronddepot (voorlopige gebruiksbepaling)" aangewezen gronden mogen tot 1 januari 2012 uitsluitend worden gebruikt voor de opslag van grond.
  3. Bij het vervallen van de voorlopige gebruiksbepaling als bedoeld in lid 2, mogen de gronden met de aanduiding "Gronddepot (voorlopige gebruiksbepaling)" worden gebruikt ten behoeven van de doeleinden als omschreven in lid 1.
  4. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1 zijn detailhandelsbedrijven niet begrepen, tenzij het detailhandel betreft, als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit), met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
- Toegestane bouwwerken***
5. Binnen elk op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak op de gronden als bedoeld in lid 1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing.

Onder die bebouwing zijn begrepen kassen, ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen, tenzij:

- het betreft een bebouwingsvlak met een op de plankaart voorkomende aanduiding "zonder bedrijfswoning", dan is geen bedrijfswoning toegestaan, of
- het betreft een bebouwingsvlak met een op de plankaart voorkomende aanduiding "twee bedrijfswoningen toegestaan" dan zijn ten hoogste twee bedrijfswoningen toegestaan.

6. Buiten bebouwingsvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. andere bouwwerken. Hieronder zijn niet begrepen:
    - bouwwerken voor mestopslag, sleufsilos en andere silos,
    - boogkassen, en
  - b. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "staand glas toegestaan":
    - kassen, waarvan de afstand tot het hart van de wegsloot niet minder mag bedragen dan 12 m, de afstand tot het hart van de kavelsloot niet minder mag bedragen dan 6 m. Indien er geen kavelsloot aanwezig is, mag de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedragen dan 4 m.
    - bedrijfsgebouwen tot een maximum van 20% van het oppervlakte staand glas en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,5 m en 10 m,
    - silos met een maximale hoogte van 20 m,
    - tanks ten behoeve van de opslag van water, gas en CO<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 15 m, en
    - waterbassins.

### **Bouwen**

7. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5 en 6, gelden de volgende bepalingen:
  - a. de afstand van gebouwen binnen bebouwingsvlakken tot het hart van de erfsloot mag niet minder dan 12 m bedragen;
  - b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 25 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
  - c. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
  - d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
  - e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
  - f. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
  - g. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;

- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- i. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
- j. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij mag binnen elk bebouwingsvlak niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  - een bebouwingsvlak met de op de plankaart voorkomende aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan", de oppervlakte meer dan 2.500 m<sup>2</sup> mag bedragen,
  - gronden met de op de plankaart voorkomende aanduiding "kernrandzone" of "recreatiezone" geen gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij mag worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande gebouwen;
- k. de oppervlakte van kassen als bedoel in lid 5 mag niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>,
- l. de goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                                              | max.<br>goothoogte | max.<br>hoogte |
|---------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| bedrijfsgebouwen:                                       | 8,5 m              | 11 m           |
| kassen:                                                 | 6 m                | 10 m           |
| aanbouwen:                                              | 3,5 m              |                |
| bijgebouwen:                                            | 3,5 m              | 6 m            |
| bouwwerken voor mestopslag:                             | -                  | 6 m            |
| silo's:                                                 | -                  | 20 m           |
| erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn: | -                  | 1 m            |
| overige erf- en terreinafscheidingen:                   | -                  | 2 m            |
| overige andere bouwwerken, binnen bebouwingsvlak:       | -                  | 4 m            |
| hagelnetten, buiten bebouwingsvlak:                     | -                  | 4,5 m          |
| overige andere bouwwerken, buiten bebouwingsvlak:       | -                  | 1,5 m          |

- m. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

#### **Vrijstelling kamperen**

- 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, 4, 5 en 6 ten behoeve van het:
  - a. binnen een bebouwingsvlak waar sprake is van een hoofdactiviteit agrarisch bedrijvigheid gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, en
  - b. uitsluitend binnen het bebouwingsvlak bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire

ruimten, en andere bouwwerken, tot een goothoogte en hoogte van 3,5 m respectievelijk 5 m en een inhoud van 50 m<sup>3</sup>, mits: is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.

***Vrijstelling ander gebruik agrarische bedrijfsbebouwing***

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bebouwingsvlak en uitsluitend als tweede tak, voor het volgende niet-agrarisch gebruik:
  - a. loonwerk- en veehandelsbedrijven;
  - b. het bieden van overnachtingsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - c. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis een terras, een speeltuin, een pannenkoekenrestaurant, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - d. educatief centrum gericht op de landbouw en/of natuur;
  - e. opslag en stalling van caravans, campers en boten e.d.;
  - f. kunstnijverheid, ateliers en musea,
  - g. (kinder)dagopvang, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, en
  - h. detailhandel gerelateerd aan het onder c en f genoemde ander gebruik tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

Bij het verlenen van vrijstelling dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. de nevenactiviteit mag op ten hoogste 20% van het erf plaatsvinden met een maximum vloeroppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>,
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd,
3. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden,
4. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bebouwingsvlak op eigen terrein plaats te vinden,
5. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden, en
6. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, zoals verwoord in het "Welstandsbeleidsplan", met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

***Vrijstelling uitbreiden bestaande gebouwen***

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7 onder a voor het bouwen en/of uitbreiden van bedrijfsgebouwen op het bestaande erf waarbij de afstand van de ge-

bouwen tot het hart van de erfsloot niet minder dan 6 m mag bedragen mits:

- is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afscherpende erfbeplanting, en
- het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) in acht wordt genomen.

***Vrijstelling overschrijding grens bebouwingsvlak***

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6, ten behoeve van het bouwen van bebouwing als bedoeld in lid 5, met overschrijding van de op de plankaart aangegeven zijgrenzen en achtergrens van het bebouwingsvlak, mits:
  - a. het geen bebouwingsvlak betreft met de nadere aanduiding intensieve veehouderij toegestaan, "ai",
  - b. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan is aangetoond,
  - c. van het bebouwingsvlak met inbegrip van de overschrijding, de totale oppervlakte niet meer dan 1,7 ha bedraagt, waarbij:
    1. de breedte van het bebouwingsvlak en de overschrijding niet meer dan 125 m bedraagt,
    2. de diepte van het bebouwingsvlak en de overschrijding niet meer dan 170 m bedraagt, en
    3. de verhouding breedte tot diepte is gelegen tussen de 1:2 en 2:1,
  - d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte,
  - e. wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afscherpende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij:
    - de afstand van gebouwen tot het hart van de erfsloot niet minder dan 12 m mag bedragen, en
    - de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen,
  - f. op en in gronden met de aanduiding "openheid" de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter en niet naast de hoofdgebouwen worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht op de open polder te behouden,
  - g. op en in gronden met de nadere aanduiding "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" dient door middel van een verkennend archeologisch onderzoek te zijn aangetoond dat er geen sprake kan zijn van aantasting van archeologische waarden, en
  - h. het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) in acht wordt genomen.

***Vrijstelling verplaatsen bedrijfswoning buiten bebouwingsvlak***

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 en lid 7, onder c ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning, met overschrijding van de op de plankaart aangegeven grens van het bebouwingsvlak aan de wegzijde, mits:

- a. het betreft een vervangende nieuwbouw van de bestaande bedrijfswoning,
- b. door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, en
- c. het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) in acht wordt genomen.

***Vrijstelling silo's en bassins buiten bebouwingsvlakken***

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 voor het bouwen van mestsilo's, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m en voor het bouwen van sleufsilos, spoel- en waterbassins waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, buiten bebouwingsvlakken op een afstand van ten hoogste 30 m vanaf de achterzijde van het bebouwingsvlak.

***Vrijstelling bouwen buiten bebouwingsvlakken glastuinbouw***

14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 voor het bouwen van een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing buiten bouwpercelen, binnen de op de plankaart voorkomende aanduiding "staand glas toegestaan", uitsluitend:
- a. aan weerszijden van de Blankenhammerweg,
  - b. aan weerszijden van de Weteringweg,
  - c. aan de noordzijde van de Kalenbergerweg,
  - d. aan weerszijden van de Enserweg,
- mits,
- het bedrijf tenminste 20.000 m<sup>2</sup> nieuw staand glas opricht of het bedrijf 10.000 m<sup>2</sup> nieuw staand glas met daarbij 10.000 m<sup>2</sup> ingericht voor pot- en containerteelt opricht op één aaneengesloten en bij de bedrijfsbebouwing behorend perceel;
  - de bedrijfswoning op ten minste 15 en ten hoogste 40 uit de as van de weg wordt gesitueerd, en
  - de bedrijfsbebouwing voldoet aan de in lid 4 sub b en lid 5 genoemde bepalingen voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen.

***Vrijstelling mestverwerking en mestbewerking***

15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, voor het bewerken en verwerken van mest met behulp van een mestvergistingsinstallatie ten behoeve van het verkrijgen van biogas, mits
- er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf,
  - de mestbe- en verwerking ten behoeve van het verkrijgen van biogas geen zelfstandige bedrijfsactiviteit betreft,
  - in geval van co-vergisting uitsluitend producten worden verwerkt, die zijn vermeld op de positieve lijst van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, en
  - is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermdende erfbeplanting.

***Procedure bij vrijstelling***

16. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 8, 9, 11, 12, 13, 14, en 15 wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

***Wijzigingsbevoegdheid schrappen aanduiding “intensieve veehouderij toegestaan”.***

17. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen), het plan zodanig te wijzigen, dat de aanduiding “intensieve veehouderij toegestaan” behorende bij een bebouwingsvlak van de plankaart geschrapt wordt voorzover vast staat dat de betreffende intensieve veehouderij geen hoofdtak is.

***Procedure bij wijziging***

18. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent wijzigen, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

***Gebruiksbepalingen ophogen van grond***

19. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 26, lid 1 (Gebruik van gronden en bouwwerken), is in ieder geval het ophogen van gronden ten behoeve van het gebruik van gronden gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken voor permanente bollen-teelt.

**Artikel 6****Natuurgebied*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Natuurgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden in en langs watergangen, sloten en andere waterpartijen, zodanig dat voor flora en fauna verbindingen ontstaan tussen natuur- en/of natuurontwikkelingsgebieden,
  - b. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen,
  - c. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
  - d. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding met vee, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
  - e. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" zijn aangeduid, en
  - f. openheid van het landschap ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "openheid van het landschap".

***Toegestane bouwwerken***

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

***Uitsluiting toepasselijkheid artikel 17 W.R.O.***

3. Voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid 1, is de toepasselijkheid van artikel 17 van de W.R.O. uitgesloten.

**Artikel 7****Bosgebied*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Bosgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. instandhouding en ontwikkeling van bos ten behoeve van aldaar voorkomende danwel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden,
  - b. bosbouw, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
  - c. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
  - d. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen,
  - e. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" zijn aangeduid,
  - f. natuurkampeerterrein, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "natuurkampeerterrein", en
  - g. ambulancestandplaats, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "ambulancestandplaats".

***Toegestane bouwwerken en bouwen***

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. andere bouwwerken waarvan de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen,;
  - b. gebouwen met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 4 m ten dienste van het natuurkampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "natuurkampeerterrein", en
  - c. gebouwen met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 4 m ten dienste van de ambulancestandplaats, uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "ambulancestandplaats".

***Uitsluiting toepasselijkheid artikel 17 W.R.O.***

3. Voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid 1, is de toepasselijkheid van artikel 17 van de W.R.O. uitgesloten.

***Vrijstelling gebouwen***

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming mits:
  - de noodzaak daarvan is aangetoond, en
  - de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Bij het verlenen van vrijstelling dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. het aantal gebouwen mag per oppervlakte-eenheid van 25 ha van gronden als bedoeld in lid 1, ten hoogste 1 bedragen;
2. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, en
3. de goothoogte respectievelijk hoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 6 m bedragen.

**Artikel 8****Water*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
  - b. waterhuishouding,
  - c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden,
  - d. behoud en herstel van leefgebieden van vogels ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "vogelrichtlijngebied",
  - e. waterwegen ten dienste van het verkeer te water, waarbij in geval van de op de plankaart voorkomende aanduidingen:
    - "vogelrichtlijngebied", en
    - "habitatrichtlijngebied",
 de onder c en d bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
  - f. extensieve openluchtrecreatie, voorzover de waterhuishouding en de onder c en d bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast, en
  - g. behoud, herstel en beheersing van de functie water, alsmede verkeer te water zoals lichtbakens,
  - h. botenloods, ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "botenloods toegestaan".

***Bouwen***

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, aanlegsteigers en bruggen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

**Artikel 9****Waterkering*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Waterkering" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. waterkering en daarbij behorende voorzieningen,
  - b. wegen, inspectiepaden, fiets- en voetpaden, bermen, sloten;
  - c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden,
  - d. extensief agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding met vee;
  - e. extensieve openlucht recreatie;
  - f. op- en overslag, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "loswal", en
  - g. ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan":
    - Scheepsbouw- en reparatiebedrijven ten behoeve van waterrecreatie en de scheepvaart, die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 3 "scheepsbouw- en reparatiebedrijven", zijn vermeld als categorie 1, 2 en 3, en
    - bedrijven, die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 4 "bedrijven", zijn vermeld als categorie 1 en 2,
  - h. uitsluitend botenopslag, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "botenopslag toegestaan".

***Toegestane bouwwerken***

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, zijn ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden toegestaan:
  - a. andere bouwwerken, tot een hoogte van 3,5 m,
  - b. overige voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, en gebruiksvormen, en
  - c. binnen de op de plankaart voorkomende aanduiding "bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan" gebouwen waaronder begrepen ten hoogste twee dienstwoningen en daarbij behorende bijgebouwen.

***Bouwen***

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, onder c, gelden de volgende bepalingen:
  - a. het bebouwingspercentage mag per één aaneengesloten en bij de bedrijfsbebouwing behorend perceel niet meer dan 50 % bedragen;
  - b. de goothoogte respectievelijk hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8,5 m respectievelijk 11 m;
  - c. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer dan 1200 m<sup>3</sup> bedragen;
  - d. de goothoogte respectievelijk hoogte van een dienstwoning mag niet meer dan 4,5 m respectievelijk 10 m bedragen;

- e. de dakhelling van een dienstwoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij een dienstwoning behorende vergunningsplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> mag bedragen, mits de bij een dienstwoning behorende gronden, voor ten minste 50% onbebouwd blijven;
- g. de bij een dienstwoning behorende vergunningsplichtige bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende dienstwoning;
- h. de goothoogte en hoogte van de bij een dienstwoning behorende vergunningsplichtige bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                                              | max.<br>goothoogte | max.<br>hoogte |
|---------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| bijgebouwen                                             | 3,5 m              | 6 m            |
| pergola's en overkappingen:                             | -                  | 3 m            |
| erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn: | -                  | 1 m            |
| overige andere bouwwerken:                              | -                  | 3 m            |

- i. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

#### ***Vrijstelling calamiteitensteunpunten***

- 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van dijkbescherming en dijkonderhoud (calamiteitensteunpunten), met dien verstande dat:
  - a. het aantal calamiteitensteunpunten in totaal maximaal 4 mag bedragen, en
  - b. de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan:
    - 100 m<sup>2</sup> voor een kantoor en/of werkplaats, en
    - 150 m<sup>2</sup> voor een gebouw voor zandopslag, en
  - c. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 3,5 m mag bedragen.

#### ***Vrijstelling ander soort bedrijf***

- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder g ten behoeve van:
  - bedrijven die in bijlage 3 "Scheepsbouw- en reparatiebedrijven", staan vermeld als categorie 4, en
  - bedrijven die in bijlage 4, "Bedrijven", staan vermeld in de kolom met de nadere aanduiding "door middel van vrijstelling", "V";
 mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die op de betreffende plaats zijn toegestaan krachtens lid 1 onder g.

#### ***Procedure bij vrijstelling***

- 5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

***Aanvullende bepalingen***

6. Het bouwen en gebruik krachtens de bestemming van de gronden als bedoeld in lid 1, mag uitsluitend geschieden:
  - a. voorzover de belangen van de waterkering dat gedogen, en
  - b. nadat ter zake advies is ingewonnen bij het waterschap, voorzover het de belangen van de waterkering betreft.

**Artikel 10****Wegen*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. verkeersdoeleinden, die hierna zijn vermeld bij de categorie waarmee het betreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid, een en ander met inachtneming van het op de plankaart weergegeven dwarsprofiel:
 

| categorie-aanduiding | verkeersdoeleinden                                                                                                            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | stroomwegen, met bijbehorende parkeerplaatsen, op en afritten, bermen en bermsloten                                           |
| 2                    | doorgaande gebiedsontsluitingswegen met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten |
| 3                    | erftoegangswegen met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten                                                   |
  - b. wegbeplantingen en singels, en
  - c. op- en overslag, ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "loswal".

***Toegestane bouwwerken***

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken zoals viaducten, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

***Bouwen***

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
  - a. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 

| bouwwerken                                                                  | max. hoogte |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| viaducten en soortgelijke kunstwerken:                                      | 10 m        |
| verkeerstekens, palen en masten op gronden met categorie-aanduiding 1:      | 20 m        |
| verkeerstekens, palen en masten op gronden met categorie-aanduiding 2 of 3: | 10 m        |
| overige andere bouwwerken:                                                  | 2,5 m       |
  - b. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere enbepalingen).

**Artikel 11****Wonen*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wonen, en
  - b. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak,
  - c. kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

***Toegestane bouwwerken***

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. woningen,
  - b. bijgebouwen, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, en
  - c. bij een en ander behorende andere bouwwerken.

***Bouwen***

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
  - a. in elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart vóór de code van de bestemming “W” is aangegeven, doch niet meer dan één indien geen aantal is aangegeven;
  - b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 40 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak;

***woningen op voormalig agrarische erven***

- c. Voor het bouwen van woningen, zonder de nadere aanduiding “voormalige arbeiderswoning”, gelden de volgende bepalingen:
  1. de afstand van alle gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
  2. de afstand van de woning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
  3. de inhoud van een woning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
  4. de dakhelling van een woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
  5. de goothoogte van een niet inpandige woning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;

6. de hoogte van een niet inpandige woning mag niet meer dan 10 m bedragen;
7. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen.

*voormalige arbeiderswoningen*

- d. Voor het bouwen van woningen met op de plankaart de nadere aanduiding "voormalige arbeiderswoning" gelden de volgende bepalingen:
  1. woningen mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
  2. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 50% van het aantal dat op plankaart vóór de code van de bestemming "W" is aangegeven;
  4. de afstand van een woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
  5. de afstand van gebouwen tot de niet aan de weg gelegen bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
  6. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen, doch niet meer dan 1000 m<sup>3</sup> indien woningen worden samengevoegd;
  7. de goothoogte en hoogte van een woning mag niet meer dan 3,5 respectievelijk 8 m bedragen;
  8. de dakhelling van een woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
  9. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
    - 60 m<sup>2</sup>,
    - 80 m<sup>2</sup>, mits de oppervlakte van het bij de woning behorende gronden binnen het bestemmingsvlak ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt,
    - 120 m<sup>2</sup>, mits de oppervlakte van het bij de woning behorende gronden binnen het bestemmingsvlak ten minste 3.000 m<sup>2</sup> bedraagt, en
 mits de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, voor ten minste 50% onbebouwd blijven;
  10. een aanbouw mag worden gebouwd, over de gehele achtergevelbreedte en de zijgevel, waarbij de totale diepte van de woning en de aanbouw maximaal 12 m mag bedragen.

*overige bepalingen*

- e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;
- f. de goothoogte en hoogte van aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                                                   | max.<br>goothoogte | max.<br>hoogte |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| aanbouwen                                                    | 3,5 m              |                |
| bijgebouwen                                                  | 3,5 m              | 6 m            |
| pergola's en overkappingen:                                  | -                  | 3 m            |
| erf- of terreinafscheidingen vóór de voor-<br>gevelrooilijn: | -                  | 1 m            |
| overige andere bouwwerken:                                   | -                  | 2 m            |

g het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

***Vrijstelling vergroten inhoud woning op voormalig agrarische erven***

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder c, sub 3, ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:
- één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
  - vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt.

***Vrijstelling kamperen***

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, op die gronden waar uitsluitend ten hoogste 1 woning in het desbetreffende bestemmingsvlak is toegestaan, ten behoeve van het:
- a. gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, en
  - b. bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een goothoogte van 3,5 m en een hoogte van 5 m;
- mits, is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.

***Vrijstelling ander gebruik op voormalig agrarische erven***

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het gebruik van gebouwen op voormalige agrarische erven uitsluitend als ondergeschikte functie, voor het volgende gebruik:
- a. het bieden van overnachtingsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - b. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis een terras, een speeltuin, een pannenkoekenrestaurant, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
  - c. educatief centrum gericht op de landbouw en/of natuur;
  - d. opslag en stalling van caravans, campers en boten e.d.;
  - e. kunstnijverheid, ateliers en musea,

- f. (kinder)dagopvang, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>,
- g. detailhandel gerelateerd aan het onder b en e genoemde ander gebruik tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

Bij het verlenen van vrijstelling dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- 1. de nevenactiviteit mag op ten hoogste 20% van het bestemmingsvlak plaatsvinden met een maximum vloeroppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;
- 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
- 3. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 4. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- 5. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden, en
- 6. het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

***Procedure bij vrijstelling***

- 7. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, 5, 6 en 7, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

**Artikel 12****Asielzoekerscentrum*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Asielzoekerscentrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wonen,
  - b. beheer en onderhoud zoals receptie, kantoor, bergruimte, dienstwoningen,
  - c. dienstverlening en voorzieningen, zoals café-restaurant, winkels, kantine en kinderopvang,
  - d. onderwijsdoeleinden zoals schoolopvangcentrum,
  - e. recreatieve voorzieningen zoals zwembad,
  - f. sport- en speelvoorzieningen,
  - g. verkeersdoeleinden zoals wegen, voetpaden en parkeerplaatsen,
  - h. groenvoorzieningen, zoals bossingels en tuinen met terrassen,
  - i. water, en
  - j. overige bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorziening.

***Toegestane bouwwerken***

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
  - a. wooneenheden,
  - b. gebouwen, en
  - c. andere bouwwerken.

***Bouwen***

3. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van wonen als bedoeld in lid 1 onder a, gelden de volgende bepalingen:
  - a. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 140;
  - b. de oppervlakte van een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
  - c. de goothoogte van een wooneenheid mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van beheer en onderhoud, als bedoeld in lid 1 onder b, gelden de volgende bepalingen:
  - a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>, niet inbegrepen de dienstwoningen;
  - b. het aantal dienstwoningen mag niet meer dan 2 bedragen;
  - c. de afstand van de dienstwoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
  - d. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
  - e. de dakhelling van een dienstwoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;

- f. de goothoogte van een niet inpandige dienstwoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
  - g. de hoogte van een niet inpandige dienstwoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
  - h. de goothoogte van gebouwen, niet zijnde dienstwoningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
  - i. de gezamenlijke oppervlakte van een bij de dienstwoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen.
5. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van dienstverlening en voorzieningen als bedoeld in lid 1 onder c, gelden de volgende bepalingen:
- a. de totale grondoppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>;
  - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen.
6. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van onderwijsdoeleinden als bedoeld in lid 1 onder d:
- a. de totale grondoppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>;
  - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen.
7. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van recreatieve voorzieningen als bedoeld in lid 1 onder e:
- a. de totale grondoppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
8. Voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van overig bij de bestemming behorende voorzieningen als bedoeld in lid 1 onder j:
- a. de inhoud per nutsgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
  - b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
  - c. de hoogte van vanghekken ten behoeve van sport- en speelvelden en lichtmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
  - d. de hoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

**Artikel 13****Bedrijven*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. bedrijven, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid,
  - b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groen-voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen,
  - c. instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het bestemmingsvlak,
  - d. kleinschalige agrarische activiteiten zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

| <i>code</i> | <i>nadere bestemming</i>                                                       |                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| B 1         | ambachtelijk bedrijf                                                           | (Hopweg 39, Rutten)                |
| B 2         | installatiebedrijf voor kassen                                                 | (Kuinderweg 46, Luttelgeest)       |
| B 3         | ambachtelijk bedrijf, handelsbedrijf                                           | (St'wijkerweg 7-II, Marknesse)     |
| B 4         | tegелzetterij                                                                  | (Oud Emmeloorderweg 28, Ens)       |
| B 5         | bouwbedrijf                                                                    | (Oosterringweg 25-II, Luttelgeest) |
| B 6         | timmerwerkplaats                                                               | (Uiterdijkenweg 41, Luttelgeest)   |
| B 7         | agrарisch dienstverlenend bedrijf                                              | (Drietoersweg 7, Ens)              |
| B 8         | reparatiebedrijf in tuinmachines                                               | (Drietoersweg 32-II, Ens)          |
| B 9         | ambachtelijk bedrijf                                                           | (Drietoersweg 36-II, Ens)          |
| B 10        | agrарisch loonwerkbedrijf                                                      | (Drietoersweg 40-I, Ens)           |
| B 11        | dierenpension                                                                  | (Drietoersweg 40-II, Ens)          |
| B 12        | reparatiebedrijf voor auto's                                                   | (Enserweg 5, Ens)                  |
| B 13        | groothandel in diervoeders                                                     | (Enserweg 14, Ens)                 |
| B 14        | groothandel in akkerbouwprodukten                                              | (Han Stijkelweg 9, Nagele)         |
| B 15        | groothandelsbedrijf in tuinstenen en sierkeien en/of agrарisch loonwerkbedrijf | (Hertenweg 22, Kraggenburg)        |
| B 16        | groothandel in akkerbouwprodukten                                              | (Kleiweg 3, Emmeloord)             |
| B 17        | bouwbedrijf / groothandel                                                      | (Zuiderringweg 13-I, Kraggenburg)  |
| B 18        | groothandel in groente en fruit                                                | (Neushoornweg 13-II, Kraggenburg)  |
| B 19        | opslagbedrijf                                                                  | (Prof. Brandsmaweg 9-I, Nagele)    |
| B 20        | agrарisch loonwerkbedrijf en/of agrарisch bedrijf                              | (Oud Emmeloorderweg 16, Nagele)    |
| B 21        | agrарisch verwerkings- en loonwerkbedrijf                                      | (Palenweg 10, Nagele)              |
| B 22        | groothandel in akkerbouwprodukten                                              | (Pr. Brandsmaweg 12, Nagele)       |
| B 23        | verhuurbedrijf agrарische machines                                             | (Ramsweg 8-I, Ens)                 |

(vervolg)

| <i>code</i> | <i>nadere bestemming</i>                                                                           |                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| B 24        | timmerwerkplaats, -bedrijf                                                                         | (Schokkerringweg 13, Nagele)                     |
| B 25        | agrarisch verwerkings- en opslagbedrijf                                                            | (Sluitgatweg 4, Nagele)                          |
| B 26        | opslag en stalling                                                                                 | (Sluitgatweg 17, Nagele)                         |
| B 27        | montage- en reparatiebedrijf t.b.v.<br>boormachines voor waterputten                               | (Zuidwesterringweg 36, Nagele)                   |
| B 28        | agrarisch verwerkings- en opslagbedrijf                                                            | (Hannie Schaftweg 12,<br>Emmeloord)              |
| B 29        | groothandel en cursusruimte                                                                        | Leemringweg 21-II,<br>(Kraggenburg)              |
| B 30        | garagebedrijf                                                                                      | (Kalenbergerweg 8-I Luttelgeest)                 |
| B 31        | stalling van caravans                                                                              | (Voorsterweg 10-II, Marknesse)                   |
| B 32        | groothandel in dranken                                                                             | (Neushoornweg 23-II,<br>Kraggenburg)             |
| B 33        | ambachtelijk bedrijf                                                                               | (Zuidwesterringweg 5-I, Nagele)                  |
| B 34        | dierenpension en/of agrarisch bedrijf                                                              | (Hannie Schaftweg 8,<br>Emmeloord)               |
| B 35        | cursusruimte en atelier                                                                            | (Zuidwesterringweg 14, Nagele)                   |
| B 36        | groothandel in dierbenodigdheden en/of<br>agrarisches opslagbedrijf                                | (St'wijkerweg 15, Marknesse)                     |
| B 37        | riool technisch en/of agrarisch bedrijf                                                            | (Paardenweg 9, Kraggenburg)                      |
| B 38        | kwekerijen en groothandel in akker-<br>bouwproducten                                               | (Ankerpad 17, Espel)                             |
| B 39        | agrarisches loonwerkbedrijf                                                                        | (Banterweg 28, Bant)                             |
| B 40        | stallingsbedrijf boten en caravans, agra-<br>risches bedrijf                                       | (Havenweg 22, Nagele)                            |
| B 41        | groothandel in oosterse producten                                                                  | (Creilerpad 19, Creil)                           |
| B 42        | groothandel in zaai- en pootgoed                                                                   | (Creilerpad 21, Creil)                           |
| B 43        | agrarisches verwerkings- en opslagbedrijf                                                          | (Domineesweg 31, Tollebeek)                      |
| B 44        | onderhouds- en reparatiewerkplaats<br>voor gebruiksgoederen, schietbaan<br>en/of agrarisch bedrijf | (Westermeerweg 57, Creil)                        |
| B 45        | hoveniersbedrijf                                                                                   | (Espelerweg 43-I, Espel)                         |
| B 46        | groothandel in dranken en wijnproeverij                                                            | (Wrakkenpad 2, Creil)                            |
| B 47        | agrarisches verwerkings- en opslag-<br>bedrijven <sup>1)</sup>                                     | (Espelerweg 50-52;<br>Noordermiddenweg 1, Espel) |
| B 48        | agrarisches verwerkings- en opslag-<br>bedrijf                                                     | (Gemaalweg 3, Rutten)                            |
| B 49        | agrarisches verwerkings- en loonwerkbe-<br>drijf                                                   | (IJzerpad 19, Rutten)                            |
| B 50        | agrarisches transportbedrijf                                                                       | (Karel Doormanweg 22,<br>Tollebeek)              |

(vervolg)

| <i>code</i> | <i>nadere bestemming</i>                             |                                     |
|-------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| B 51        | montagebedrijf                                       | (Lemsterweg 7, Bant)                |
| B 52        | bouwbedrijf                                          | (Noordermeerweg, 17, Creil)         |
| B 53        | vervaardiging en groothandel in pallets              | (Wrakkenweg 14, Rutten)             |
| B 54        | ambachtelijk bedrijf                                 | (Noordermiddenweg 6-II, Espel)      |
| B 55        | stallings- en opslagbedrijf                          | (Gemaalweg 13, Rutten)              |
| B 56        | ambachtelijk bedrijf en/of zakelijke dienstverlening | (Noorderringweg 30-II, Creil)       |
| B 57        | stallings- en opslagbedrijf                          | (Onderduikersweg 5, Emmeloord)      |
| B 58        | agrarisch loonwerkbedrijf                            | (Onderduikersweg 31, Emmeloord)     |
| B 59        | reparatiebedrijf landbouwvoertuigen                  | (Westerringweg 14, Espel)           |
| B 60        | houtbewerking                                        | (Tollebekerweg 17, Tollebeek)       |
| B 61        | electrotechnisch bedrijf                             | (Venepad 3-II, Rutten)              |
| B 62        | agrarisch loonwerkbedrijf                            | (Venepad 5-I, Rutten)               |
| B 63        | adviesbureau                                         | (Vuurpad 19, Creil)                 |
| B 64        | automatiseringsbedrijf                               | (Repelweg 10, Marknesse)            |
| B 65        | agrarisch loonwerkbedrijf                            | (Westerringweg 8, Espel)            |
| B 66        | houthandel                                           | (Oud Emmeloorderweg 36, Ens)        |
| B 67        | kantoor, dienstverlening, opslag                     | (Kalenbergerweg 11-II, Luttelgeest) |
| B 68        | werkplaats t.b.v. de visserij                        | (Steenbankpad 13, Tollebeek)        |
| B 69        | dierenpension                                        | (Drietorensweg 29, Ens)             |

- 1) aanvullende bouwbepalingen behorende bij B 47:
- a. de oppervlakte per bedrijf mag niet minder dan 1 ha bedragen;
  - b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
  - c. het aantal bedrijfswoningen per bedrijf mag niet meer dan één bedragen;
  - d. staand glas toegestaan tot een goothoogte en hoogte van respectievelijk 4 m en 7 m.

2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
- a. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit);
  - b. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dat laatstelijk is gewijzigd.

**Toegestane bouwwerken**

3. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming "bedrijven" waaronder is begrepen ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, tenzij:
  - het betreft een bestemmingsvlak met een op de plankaart voorkomende aanduiding "zonder bedrijfswoning", dan is geen bedrijfswoning toegestaan, of
  - het betreft een bestemmingsvlak met een op de plankaart voorkomende aanduiding "twee bedrijfswoningen toegestaan" dan zijn ten hoogste twee bedrijfswoningen toegestaan.

**Bouwen**

4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 3, gelden de volgende eisen:
  - a. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
  - b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 40 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak;
  - c. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
  - d. in elk bestemmingsvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer dan één bedragen;
  - e. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag voor bedrijven, met uitzondering van bedrijven mede bestemd als agrarisch bedrijf, ten hoogste 20% bedragen tot een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>, indien de bestaande oppervlakte meer is dan 2.000 m<sup>2</sup> dan mag de oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
  - f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
  - g. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
  - h. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
  - i. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
  - j. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
  - k. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
  - l. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen en aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                    | max.<br>goothoogte | max.<br>hoogte |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| bedrijfsgebouwen              | 8,5 m              | 11 m           |
| aanbouwen                     | 3,5 m              |                |
| bijgebouwen:                  | 3,5 m              | 6 m            |
| erf- of terreinafscheidingen: | -                  | 2,5 m          |
| licht- en vlaggenmasten:      | -                  | 12 m           |
| overige andere bouwwerken:    | -                  | 4 m            |

m. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

#### ***Wijziging ander soort bedrijf***

5. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 1 wordt gewijzigd in een ander soort bedrijf, mits:
  - a. het ander soort bedrijf staat vermeld in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen",
  - b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet worden belemmerd,
  - c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht houdt of met zich meebrengt,
  - d. het ander soort bedrijf geen detailhandel betreft, en
  - e. is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermdende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.

#### ***Procedure bij wijziging***

6. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent wijzigen, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

**Artikel 14****Horeca****Doeleinden**

1. De op de plankaart als "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. horeca, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid,
  - b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groen-voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

| code | nadere bestemming                                                               | bestaande oppervlakte gebouwen <sup>1)</sup> | max. toegestane oppervlakte gebouwen <sup>1)</sup> | max. toegestane goothoogte gebouwen <sup>2)</sup> | max. toegestane hoogte gebouwen <sup>2)</sup> |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| H 1  | restaurant, partycentrum en groepsaccommodatie<br>(Leemringweg 29, Kraggenburg) | 870 m <sup>2</sup>                           | 1.050 m <sup>2</sup>                               | 4,5 m                                             | 8 m                                           |
| H 2  | restaurant en groepsaccommodatie<br>(Kuinderweg 52, Luttelgeest)                | 955 m <sup>2</sup>                           | 1.100 m <sup>2</sup>                               | 4,5 m                                             | 8 m                                           |

<sup>1)</sup> exclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen.

<sup>2)</sup> geldt niet voor niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen, zie lid 3, onder e, f en h.

**Toegestane bouwwerken**

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken waaronder is begrepen ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen.

**Bouwen**

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
  - a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
  - b. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
  - c. in elk bestemmingsvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer dan één bedragen;
  - d. de bedrijfswoning behorend bij code H2, als opgenomen in de tabel in lid 1, mag uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 70 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak;
  - e. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
  - f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;

- g. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
- i. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- k. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
- l. de goothoogte en hoogte van aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                    | max.<br>goothoogte | max.<br>hoogte |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| aanbouwen:                    | 3,5 m              |                |
| bijgebouwen:                  | 3,5 m              | 6 m            |
| erf- of terreinafscheidingen: | -                  | 2,5 m          |
| licht- en vlaggenmasten:      | -                  | 12 m           |
| overige andere bouwwerken:    | -                  | m              |

- m. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

#### ***Wijzigingsbevoegdheid ander soort horecabedrijf***

- 4. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 1 wordt gewijzigd in een ander soort horecabedrijf, mits:
  - a. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het andere soort horecabedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het betreffende horecabedrijf, zoals genoemd in lid 1,
  - b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan in de tabel in lid 1 is aangegeven,
  - c. het ander soort horecabedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt,
  - d. het ander soort horecabedrijf geen detailhandel inhoudt of met zich meebrengt, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, en
  - e. het ander soort horecabedrijf niet is of omvat een discotheek of soortgelijke inrichting.

#### ***Procedure bij wijziging***

- 5. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent wijzigen, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

**Artikel 15****Detailhandel****Doeleinden**

1. De op de plankaart als "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. detailhandel, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid, en
  - b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groen-voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

| code | nadere bestemming                                                                                                                                           | max.<br>aantal<br>bedrijfs-<br>woningen | bestaande<br>opper-<br>vlakte ge-<br>bouwen <sup>1)</sup> | max.<br>toegestane<br>oppervlakte<br>gebouwen <sup>1)</sup> | max.<br>toege-<br>stane<br>goot-<br>hoogte<br>gebou-<br>wen <sup>2)</sup> | max.<br>toegestane<br>hoogte<br>gebouwen <sup>2)</sup> |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| D 1  | verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief LPG<br>(Marknesserweg 8, Emmeloord)                                                                            | 0                                       | 60 m <sup>2</sup>                                         | 100 m <sup>2</sup>                                          | 3,5 m                                                                     | 3,5 m                                                  |
| D 2  | tuincentrum als hoofdactiviteit en een handelsbedrijf in tuinhout en aanverwante artikelen als ondergeschikte nevenactiviteit<br>(Leemringweg 5, Marknesse) | 1                                       | 750 m <sup>2</sup>                                        | 900 m <sup>2</sup>                                          | 6 m                                                                       | 11 m                                                   |
| D 3  | tuincentrum<br>(Schokkerringweg 18-I, Ens)                                                                                                                  | 1                                       | 1.270 m <sup>2</sup>                                      | 1.600 m <sup>2</sup>                                        | 6 m                                                                       | 11 m                                                   |
| D 4  | verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG<br>(Rijksweg A6)                                                                                            | 0                                       | 200 m <sup>2</sup>                                        | 400 m <sup>2</sup>                                          | -                                                                         | 4,5 m                                                  |
| D 5  | verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG<br>(Rijksweg A6)                                                                                            | 0                                       | 250 m <sup>2</sup>                                        | 400 m <sup>2</sup>                                          | -                                                                         | 4,5 m                                                  |
| D 6  | verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG<br>(Rijksweg A6)                                                                                            | 0                                       | 200 m <sup>2</sup>                                        | 400 m <sup>2</sup>                                          | -                                                                         | 4,5 m                                                  |
| D 7  | verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG<br>(Rijksweg A6)                                                                                            | 0                                       | 180 m <sup>2</sup>                                        | 400 m <sup>2</sup>                                          | -                                                                         | 4,5 m                                                  |
| D 8  | tuincentrum<br>(Prof. Brandsmaweg 2, Nagele)                                                                                                                | 1                                       | 1.215 m <sup>2</sup>                                      | 1.400 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>                          | 6 m                                                                       | 11 m                                                   |
| D 9  | tuincentrum<br>(Gemaalweg 21, Rutten)                                                                                                                       | 1                                       | 4.000 m <sup>2</sup>                                      | 4.600 m <sup>2</sup>                                        | 6 m                                                                       | 11 m                                                   |

<sup>1)</sup> exclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen.

<sup>2)</sup> geldt niet voor niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen, zie lid 3, onder d, e en g.

<sup>3)</sup> tevens 3800 m<sup>2</sup> aan staand glas toegestaan.

**Toegestane bouwwerken**

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken waaronder zijn begrepen bij bedrijfswoningen behorende bijgebouwen.

**Bouwen**

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
  - b1. de afstand van gebouwen, behorend bij code D2, D3, D8 en D9, als opgenomen in de tabel in lid 1, tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
  - b2. de afstand van gebouwen behorend bij code D1, D4, D5, D6 en D7 als opgenomen in de tabel in lid 1, tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
  - c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
  - d. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
  - e. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
  - f. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
  - g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
  - h. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
  - i. de goothoogte en hoogte van aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                                | max.<br>goothoogte | max.<br>hoogte |
|-------------------------------------------|--------------------|----------------|
| aanbouwen                                 | 3,5 m              |                |
| bijgebouwen:                              | 3,5 m              | 6 m            |
| erf- of terreinafscheidingen:             | -                  | 2,5 m          |
| licht- en vlaggenmasten:                  | -                  | 12 m           |
| luifels bij verkooppunt motorbrandstoffen | -                  | 7 m            |
| overige andere bouwwerken:                | -                  | 4 m            |

- j. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

***Vrijstelling bouw gsm-mast***

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één gsm-mast per verkooppunt van motorbrandstoffen, tot een hoogte van 20 m.

***Wijziging ander soort bedrijf***

5. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 1, bij de codes D2, D3, D8, en D9 wordt gewijzigd in een ander soort bedrijf, mits:
  - a. het ander soort bedrijf staat vermeld in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen",
  - b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet worden belemmerd;
  - c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt, en
  - d. is of wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen.

***Procedure bij vrijstelling en wijziging***

6. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent vrijstelling en wijziging, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

**Artikel 16****Nutsvoorzieningen****Doeleinden**

1. De op de plankaart als "Nutsvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. nutsvoorzieningen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid,
  - b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

| code | nadere bestemming                                                           | bestaande oppervlakte gebouwen | max. toegestane oppervlakte gebouwen | max. toegestane goothoogte gebouwen | max. toegestane hoogte gebouwen |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| NV 1 | rioolwaterzuiveringsinstallatie (Urkerweg 32, Tollebeek)                    | 850 m <sup>2</sup>             | 1.000 m <sup>2</sup>                 | 6 m                                 | 6 m                             |
| NV 2 | trafostation (Nagelerweg 16a, Emmeloord)                                    | 240 m <sup>2</sup>             | 280 m <sup>2</sup>                   | 6 m                                 | 6 m                             |
| NV 3 | steunpunt waterschap (Gemaalweg 15a, Rutten)                                | 60 m <sup>2</sup>              | 70 m <sup>2</sup>                    | 6 m                                 | 11 m                            |
| NV 4 | Gemaal (Gemaalweg 25, Rutten)                                               | 250 m <sup>2</sup>             | 290 m <sup>2</sup>                   | 6 m                                 | 11 m                            |
| NV 5 | Gemaal (Kadoelerweg 1, Kraggenburg)                                         | 230 m <sup>2</sup>             | 260 m <sup>2</sup>                   | 6 m                                 | 11 m                            |
| NV 6 | gemaal (Urkerweg 48a, Tollebeek)                                            | 30 m <sup>2</sup>              | 35 m <sup>2</sup>                    | 3 m                                 | 4,5 m                           |
| NV 7 | koppelstation ten behoeve van de electriciteitsvoorziening (Ramsweg 8, Ens) | 2.215 m <sup>2</sup>           | 3.000 m <sup>2</sup>                 | 12,5 m <sup>1)</sup>                | - m                             |

- <sup>1)</sup> met dien verstande dat binnen een strook van 100 m langs de Ramsweg niet gebouwd mag worden.

**Toegestane bouwwerken**

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken.

**Bouwen**

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
  - a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
  - b. de afstand van gebouwen, behorend bij code NV1, NV2, NV3 en NV7, als opgenomen in de tabel in lid 1, tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 6 m bedragen;

- c. de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                                                 | max. hoogte |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| erf- of terreinafscheidingen:                              | 2,5 m       |
| licht- en vlaggenmasten:                                   | 12 m        |
| antennemast bouwwerken ten behoeven van koppelstation NV 7 | 85 m        |
| andere bouwwerken ten behoeven van koppelstation NV 7      | 50 m        |
| overige andere bouwwerken:                                 | 10 m        |

- c. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

**Artikel 17****Recreatieve voorzieningen****Doeleinden**

1. De op de plankaart als "Recreatieve voorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. recreatieve voorzieningen, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid, en
  - b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen, met dien verstande dat de gronden ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "afschermend groen" uitsluitend mogen worden gebruikt voor afschermende groenvoorzieningen en instandhouding daarvan.

| code | nadere bestemming                                                                                                     | max.<br>aantal<br>stacara-<br>vans of<br>recreatie-<br>woningen | max.<br>aantal<br>bedrijfs-<br>woning-<br>gen | bestaande<br>oppervlakte<br>gebouwen <sup>1)</sup> | max.<br>toegestane<br>oppervlakte<br>gebouwen <sup>1)</sup> | max.<br>toegestane<br>gothoogte<br>gebouwen <sup>2)</sup> | max.<br>toegestane<br>hoogte<br>gebouwen <sup>2)</sup> |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| R 1  | dagrecreatieterrein en<br>golfbaan<br>(Friese pad, Emmeloord)                                                         | n.v.t.                                                          | 1 <sup>4)</sup>                               | 775 m <sup>2</sup> <sup>4)</sup>                   | 775 m <sup>2</sup> <sup>4)</sup>                            | 6 m <sup>4)</sup>                                         | 11 m <sup>4)</sup>                                     |
| R 2  | kampeerterrein<br>(Hopweg 21, Bant)                                                                                   | 0                                                               | 1                                             | 740 m <sup>2</sup>                                 | 850 m <sup>2</sup>                                          | 6 m                                                       | 11 m                                                   |
| R 3  | kampeerterrein<br>(Kuinderweg 52, Luttel-<br>geest)                                                                   | 86 <sup>3)</sup>                                                | 0                                             | 320 m <sup>2</sup>                                 | 370 m <sup>2</sup>                                          | 6 m                                                       | 11 m                                                   |
| R 4  | kleiduivenschietvereniging<br>(Schoterpad 9, Bant)                                                                    | n.v.t.                                                          | 0                                             | 200 m <sup>2</sup>                                 | 230 m <sup>2</sup>                                          | 3,5 m                                                     | 6 m                                                    |
| R 5  | huifkarverhuurbedrijf en<br>groepsaccommodatie<br>(Schoterweg 5, Bant)                                                | n.v.t.                                                          | 1                                             | 260 m <sup>2</sup>                                 | 300 m <sup>2</sup>                                          | 6 m                                                       | 11 m                                                   |
| R 6  | opslag natuurmonumen-<br>ten<br>(Kraggenburgerweg 21,<br>Kraggenburg)                                                 | n.v.t.                                                          | 0                                             | 310 m <sup>2</sup>                                 | 360 m <sup>2</sup>                                          | 3,5 m                                                     | 7 m                                                    |
| R 7  | kampeerterrein voor mo-<br>biele kampeermiddelen en<br>tennisbaan <sup>5)</sup><br>(Leemringweg 33, Krag-<br>genburg) | 0                                                               | 1                                             | 650 m <sup>2</sup>                                 | 750 m <sup>2</sup>                                          | 6 m                                                       | 11 m                                                   |
| R 8  | zweefvliegveld <sup>6)</sup><br>(Voorsterweg 21, Mark-<br>nesse)                                                      | 0                                                               | 0                                             | 960 m <sup>2</sup>                                 | 1.500 m <sup>2</sup> <sup>7)</sup>                          | 6 m                                                       | 11 m                                                   |
| R 9  | tuinarchitect en thee-<br>schenkerij (Mammoeth-<br>weg 6, Ens)                                                        | n.v.t.                                                          | 1                                             | 1.000 m <sup>2</sup>                               | 1.150 m <sup>2</sup>                                        | 6 m                                                       | 11 m                                                   |

| code | nadere bestemming                                                                                                                                                                                                   | max.<br>aantal<br>stacara-<br>vans of<br>recreatie-<br>woningen | max.<br>aantal<br>bedrijfs-<br>woningen | bestaande<br>oppervlakte<br>gebouwen <sup>1)</sup> | max.<br>toegestane<br>oppervlakte<br>gebouwen <sup>1)</sup> | max.<br>toegestane<br>goothoogte<br>gebouwen <sup>2)</sup> | max.<br>toegestane<br>hoogte<br>gebouwen <sup>2)</sup> |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| R 10 | gesteentetuin met bezoekerscentrum (Oud Emmeloorderweg, Nagele)                                                                                                                                                     | n.v.t.                                                          | 0                                       | 152 m <sup>2</sup>                                 | 200 m <sup>2</sup>                                          | 3 m                                                        | 7 m                                                    |
| R 11 | kwekerij en expositie van orchideeën en aanverwante artikelen met bijbehorende verkoopruimte en daarbij behorende horecavoorzieningen (als onderdeel van de kwekerij en exposities) (Oosterringweg 34, Luttelgeest) | n.v.t.                                                          | 1                                       | 20.470 m <sup>2</sup><br><sub>8)</sub>             | 23.540 m <sup>2</sup><br><sub>8)</sub>                      | 6 m                                                        | 11 m                                                   |
| R 12 | motorcrossterrein (Ruttensevaart, Rutten)                                                                                                                                                                           | n.v.t.                                                          | 0                                       | 320 m <sup>2</sup>                                 | 320 m <sup>2</sup>                                          | 3,5 m                                                      | 5 m                                                    |
| R 13 | recreatiewoningen (Leemringweg 33, Kraggenburg)                                                                                                                                                                     | 4                                                               | 0                                       | n.v.t.                                             | n.v.t.                                                      | n.v.t.                                                     | n.v.t.                                                 |
| R 14 | cultuurboerderij, groepsexcursies, agrarisch bedrijf (Havenweg 14, Nagele)                                                                                                                                          | n.v.t.                                                          | 1                                       | 1.170 m <sup>2</sup>                               | 2.000 m <sup>2</sup>                                        | 8,5 m                                                      | 11 m                                                   |
| R 15 | jachthaven en waterkering (Repelweg 6, Marknesse)                                                                                                                                                                   | n.v.t.                                                          | 1                                       | 1.390 m <sup>2</sup>                               | 1.600 m <sup>2</sup>                                        | 6 m                                                        | 11 m                                                   |
| R 16 | groepsaccommodatie, camping, theehuis (Oud Emmeloorderweg 14, Nagele)                                                                                                                                               | n.v.t.                                                          | 1                                       | 670 m <sup>2</sup>                                 | 1.500 m <sup>2</sup>                                        | 6 m                                                        | 11 m                                                   |
| R 17 | groepsaccommodatie, camping, sauna, pannekoekenboerderij, expositieruimte en agrarisch bedrijf (Zwartemeerweg 25, Kraggenburg)                                                                                      | n.v.t.                                                          | 1                                       | 1.400 m <sup>2</sup>                               | 2.000 m <sup>2</sup>                                        | 8,5 m                                                      | 11 m                                                   |
| R18  | groepsaccommodatie en agrarisch bedrijf (Blokzijlerweg 15, Marknesse)                                                                                                                                               | n.v.t.                                                          | 1                                       | 600 m <sup>2</sup>                                 | 690 m <sup>2</sup>                                          | 8,5 m                                                      | 11 m                                                   |

<sup>1)</sup> bij kampeerterreinen betreft dit de centrale voorzieningen, zoals een kampwinkel, administratieve ruimten, sanitaire voorzieningen en dienstwoningen (incl. bijgebouwen); stacaravans, recreatiewoningen en kampeermiddelen worden niet meegeteld.

<sup>2)</sup> geldt niet voor niet-inpandige dienstwoningen en bijgebouwen, zie lid 3, onder e, f en i.

- 3) uitsluitend 86 stacaravans toegestaan en tevens zijn twee trekkershutten toegestaan.
- 4) genoemde aantallen en maten gelden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Buiten het bebouwingsvlak mag aanvullend nog 20 m<sup>2</sup> worden gebouwd met een maximale goot-hoogte en hoogte van 3,5, respectievelijk 6 m.
- 5) Slechts mobiel kampeermiddelen (tenten, kampeerauto's en caravans) toegestaan.
- 6) Camping voor leden toegestaan.
- 7) Er is rekening gehouden met de realisatie van een nieuwe hangar.
- 8) Onder maximale oppervlakte gebouwen vallen geen kassen.

### ***Toegestane bouwwerken***

- 2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken waaronder zijn begrepen bij bedrijfswoningen behorende bijgebouwen.

### ***Bouwen***

- 3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
  - a. het aantal recreatiewoningen, stacaravans mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan in de tabel in lid 1 is aangegeven;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
  - c. bedrijfswoningen, behorend bij code R1, R5, R6, R9, R11, R14, R16 en R17 als opgenomen in de tabel in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 40 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak;
  - d. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet minder dan 12 m bedragen;
  - e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
  - f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
  - g. de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen;
  - h. de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen;
  - i. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende vergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen;
  - j. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de betreffende bedrijfswoning;
  - k. de inhoud van een recreatiewoning mag niet meer dan 300 m<sup>3</sup> bedragen;

- l. de inhoud en de oppervlakte van een stacaravan mogen respectievelijk niet meer dan 150 m<sup>3</sup> en 70 m<sup>2</sup> bedragen;
- m. de goothoogte en hoogte van aanbouwen, bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                    | max.<br>goothoogte | max.<br>hoogte |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| aanbouwen:                    | 3,5 m              | -              |
| bijgebouwen:                  | 3,5 m              | 6 m            |
| erf- of terreinafscheidingen: | -                  | 2,5 m          |
| licht- en vlaggenmasten:      | -                  | 12 m           |
| overige andere bouwwerken:    | -                  | 4 m            |

- n. het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

#### ***Gebruiksverbod***

- 4. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 26 lid 1, is in ieder geval ook permanente bewoning van stacaravans, recreatiewoningen en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen.

**Artikel 18****Cultuurhistorisch waardevol element****Doeleinden**

1. De op de plankaart als "Cultuurhistorisch waardevol element" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. instandhouding en versterking van cultuurhistorisch waardevolle elementen met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak op de plankaart is aangeduid, en
  - b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groen-voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

| code | nadere bestemming                                                                                                                                                                                                         | bestaande oppervlakte gebouwen <sup>1)</sup> | max. toegestane oppervlakte gebouwen <sup>1)</sup> | max. toegestane goothoogte gebouwen | max. toegestane hoogte gebouwen |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                           | <sup>2)</sup>                                | <sup>2)</sup>                                      | <sup>2)</sup>                       | <sup>2)</sup>                   |
| C 1  | restanten van de voormalige havens, een ontvangst- en vergader-ruimte in de voormalige lichtwachterswoning en een voormalig bijgebouw (de misthoorn) op een terp, en open natuurgebied<br>(Oud Emmeloorderweg 25, Nagele) |                                              |                                                    |                                     |                                 |
| C 2  | museum en museum-restaurant<br>(Middelbuurt 3, Ens)                                                                                                                                                                       | 950 m <sup>2</sup>                           | 1.100 m <sup>2</sup>                               | 3 m                                 | 8 m                             |
| C 3  | voormalige woonterp en replica van een schuilhut<br>(De Zuidert)                                                                                                                                                          | 15 m <sup>2</sup>                            | 15 m <sup>2</sup>                                  | 2,5 m                               | 4 m                             |
| C 4  | voormalige woonterp met kerk-ruïne en uitkijktoren<br>(nabij Palenweg, Nagele)                                                                                                                                            | 25 m <sup>2</sup>                            | 25 m <sup>2</sup>                                  | 13 m                                | 13 m                            |
| C 5  | voormalige haven en wonen in de voormalige lichtwachterswoning met een vuurtoren<br>(Zwartemeerweg 23))                                                                                                                   | 120 m <sup>2</sup>                           | 120 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>                   | 4,5 m <sup>3)</sup>                 | 6 m <sup>3)</sup>               |

<sup>1)</sup> exclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen.

<sup>2)</sup> toegestaan is de bestaande bebouwing, op de bestaande plaats en met de bestaande oppervlakte, goothoogte en hoogte.

<sup>3)</sup> de vuurtoren is toegestaan met de bestaande goothoogte en hoogte; naast de maximale toegestane oppervlakte en hoogte is voor 1 nieuw bijgebouw bij de lichtwachterswoning een extra oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> toegestaan en een hoogte van 3 m.

**Toegestane bouwwerken**

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken.

**Bouwen**

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 1 is aangegeven;
  - de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

| bouwwerken                    | max.hoogte |
|-------------------------------|------------|
| erf- of terreinafscheidingen: | 2,5 m      |
| licht- en vlaggenmasten:      | 12 m       |
| overige andere bouwwerken:    | 10 m       |

- het bepaalde in hoofdstuk IV (Bijzondere bepalingen).

**Vrijstelling**

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a, met betrekking tot de gronden met de nadere bestemming C1, ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 15 m en een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

**Procedure bij vrijstelling**

5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

**Artikel 19****Cultuurhistorische waardevol gebied (dubbelbestemming)*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als “Cultuurhistorische waardevol gebied (dubbelbestemming)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. instandhouding en versterking van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, welke met name bestaan uit de restanten van het voormalige eiland Schokland, zoals de dijken, terpen, verkavelingspatronen,
  - b. instandhouding van ter plaatse voorkomende archeologische, aardkundige waarden.

***Bouwen***

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

***Uitsluiting tijdelijke vrijstelling artikel 17 W.R.O.***

3. Voorzover betreft de gronden als bedoeld in lid 1, is de toepasselijkheid van artikel 17 van de W.R.O. uitgesloten.

**Artikel 20****Transportleiding (dubbelbestemming)*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Transportleiding (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de hierna aangegeven ondergrondse leidingen en de ter weerszijden daarvan gelegen veiligheidsstroken met de daarbij aangegeven breedte:

| leidingen, aangeduid als: |                                   | breedte veiligheidsstroken tot hart van de leiding: |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| aardgas                   | regionale aardgastransportleiding | 4 m                                                 |
| water                     | watertransportleiding             | 5 m                                                 |

2. In geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen, die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

***Bouwen***

3. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

***Vrijstelling***

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf ter zake het advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.



## HOOFDSTUK IV BIJZONDERE BEPALINGEN

### Artikel 21 Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde

#### ***Aanduiding "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde"***

1. In de op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" aangeduide gronden zijn archeologische waarden aanwezig dan wel naar verwachting aanwezig.

In afwijking van het overigens in het plan ten aanzien van deze gronden bepaalde, zijn op en in deze gronden toegestaan bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

#### ***Aanlegvergunningplicht***

2. In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in lid 3, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van **100 m<sup>2</sup> of meer**:
  - a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
  - b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
  - c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,5 m onder peil;
  - d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
  - e. het ophogen en egaliseren van gronden.

#### ***Uitzonderingen aanlegvergunningplicht***

3. Het in lid 2 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
  - a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
  - c. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan.

#### ***Aanlegvergunning; toelaatbaarheid werken en werkzaamheden***

4. De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 2, zijn slechts toelaatbaar, indien:
  - a. door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de moge-

lijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en

- b. vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

***Rapportageplicht en verplichtingen bij reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 Woningwet***

- 5. In geval van een aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, op en in op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" aangedeelde gronden:
  - a. dient in het belang van de archeologische monumentenzorg vooraf door aanvrager van de bouwvergunning een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
  - b. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
    - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

***Wijziging inhoudende wijziging of verwijdering van de aanduiding "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde"***

- 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, betreffende de aanduiding "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde", de plankaart en de voorschriften van het plan te wijzigen zodanig dat:
  - a. de aanduiding naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval van de plankaart wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft;
  - b. dit artikel wordt gewijzigd of vervalt, voorzover regelingen van een hogere orde dan een bestemmingsplan daartoe aanleiding geven.

***Procedure bij wijziging***

- 7. Op de voorbereiding van een besluit omtrent wijzigen als bedoeld in lid 6, is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

**Artikel 22****Bouwen langs water, en wegen*****Bouwen***

1. Onverminderd het overigens in deze voorschriften met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:
  - a. artikel 8 (Water), binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet worden gebouwd;
  - b. artikel 9 (Waterkering), binnen een afstand van 100 m binnendijks, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet worden gebouwd;
  - c. artikel 10 (Wegen), binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

| categorieën wegen,<br>met op de plankaart<br>de code: | afstanden tot weg-as, waarbinnen<br>uitsluitend andere bouwwerken<br>mogen worden gebouwd |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                     | 50 m                                                                                      |
| 2                                                     | 30 m                                                                                      |
| 3                                                     | 15 m                                                                                      |

***Vrijstelling langs water***

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder a, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

***Vrijstelling langs dijken***

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende dijk, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder b, ten behoeve van het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

***Vrijstelling langs wegen***

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder c, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

**Artikel 23****Bouwen en gebruik bij hoogspanningsleiding en straalpaden*****Medegebruik en bouwen bij hoogspanningsleidingen***

1. Daar waar op de plankaart een van de hierna vermelde leidingen is aangeduid, mogen de gronden binnen de hierna bij elke leiding aangegeven afstand tot het hart van de leiding:
  - a. tevens ten behoeve van de betreffende leiding worden gebruikt, en
  - b. uitsluitend met bouwwerken, ten behoeve van de betreffende leiding worden bebouwd:

| leidingen, aangeduid als: |        | afstand tot het hart van de leiding: |
|---------------------------|--------|--------------------------------------|
| hoogspanningsleiding      | 380 Kv | 36 m                                 |
| hoogspanningsleiding      | 220 Kv | 27 m                                 |

***Bouwen onder straalpad***

2. Onverminderd hetgeen in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van de hoogte van bouwwerken binnen de bestemmingen onder het op de plankaart aangeduide "straalpad", mag op de gronden binnen dat straalpad in ieder geval niet hoger worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven.

***Vrijstelling bij leidingen***

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het binnen de in dat lid aangegeven afstanden bouwen, overeenkomstig het ten aanzien van de betreffende bestemmingen bepaalde.

**Artikel 24****Bouwen nabij monumenten en verbouw van monumenten*****Nadere eisen***

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voorzover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 m tot bouwwerken, die op de plankaart zijn aangeduid als "rijksmonument" of "gemeentelijke monument", zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende monument.



## HOOFDSTUK V ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 25 Aanlegvergunningen

#### **Vergunningplicht**

- Behoudens het bepaalde in lid 2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

| <i>alle gronden met aanduiding:</i>    | <b>a</b> | <b>b</b> | <b>c</b> | <b>d</b> | <b>e</b> | <b>f</b> | <b>g</b> | <b>h</b> | <b>i</b> |
|----------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| “o” openheid van het landschap         | +        | +        | +        | +        | +        | +        | •        | •        | •        |
| <i>alle gronden met de bestemming:</i> |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Agrarisch gebied                       | +        | +        | +        | +        | +        | +        | •        | +        | •        |
| Natuurgebied                           | •        | •        | •        | •        | -        | •        | •        | •        | -        |
| Bosgebied                              | •        | •        | •        | •        | -        | +        | •        | +        | -        |
| Wonen                                  | +        | +        | +        | +        | -        | •        | +        | +        | •        |
| Bedrijven                              | +        | +        | +        | +        | -        | •        | +        | +        | •        |
| Cultuur historisch waardevol element   | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        |
| Cultuur historisch waardevol gebied    | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        | •        |

\*) *de onderstaande letters worden hierna verklaard;  
in de tabel is:*

- = **aanlegvergunning vereist**
- +
- = **activiteit is zonder meer toegestaan**
- = **activiteit is zonder meer uitgesloten**

- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen anders dan ten behoeve van in- en uitritten;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, en het ophogen en egaliseren van gronden;
- aanleggen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij daarvoor een bouwvergunning is vereist;
- diepploegen, zijnde het extra diep – circa 0,5 m of meer – omploegen;
- vellen en rooien van houtopstanden;
- dempnen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande houtige gewassen en boswallen, waaronder begrepen het kweken en telen van (laan)bomen, met uitzondering van erfbeplanting, wegbeplanting en laagblijvende houtige gewassen;
- het vellen en rooien van bestaande erfsingels en het aanplanten van nieuwe erfsingels bij erfvergroting.

***Uitzonderingen vergunningplicht***

2. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
  - a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
  - c. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bebouwingsvlakken zijn begrepen;
  - d. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
  - e. het betreft werken en werkzaamheden waarvoor een monumentenvergunning is vereist inzake de Monumentenwet 1988.

***Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden***

3. Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
  - niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
  - de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

***In te winnen adviezen***

4. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Indien burgemeester en wethouders afwijken van een in de vorige zin bedoelde advies kan een aanlegvergunning slechts worden verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

**Artikel 26****Gebruik van gronden en bouwwerken*****Gebruiksverbod***

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken respectievelijk te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.  
In ieder geval wordt als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt:
  - a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting,
  - b. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden- als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegheden, en
  - c. de uitoefening van detailhandel, behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit).

***Vormen van verboden gebruik***

2. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:
  - a. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  - b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
  - c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
  - d. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

***Voorzieningen ten behoeve van de riolering***

3. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval *niet* het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de riolering, zoals voorzieningen voor Individuele Behandeling van Afvalwater en helofytenfilters.

***Uitoefening "vrij" beroep***

4. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval *niet* het gebruiken van een (bedrijfs)woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een "vrij" beroep, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 5, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>.

***Vrijstelling beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis***

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, anders dan een "vrij" beroep, in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, door de bewoner van de betreffende woning, mits:
  - a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2 "mogelijkheden bedrijfsmatige activiteiten aan huis" zijn opgenomen en/of het betreft het bieden van overnachtingsmogelijkheden in uitsluitend de woning;
  - b. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - c. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de daarbij behorende bijgebouwen, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een "vrij" beroep als bedoeld in lid 4, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, en niet meer bedraagt dan 60% van de totale vloeroppervlakte bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
  - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
  - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
    1. het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
    2. behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden; en
  - f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

***Vrijstelling***

6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

***Procedure bij vrijstelling***

7. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

**Artikel 27****Vrijstellingsbevoegdheden*****Algemene vrijstellingsbevoegheid***

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:
  - a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, sanitaire units, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bebouwingsvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
  - c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages een en ander geldt niet met betrekking tot de inhoud van woningen en de oppervlakte van bijgebouwen;
  - d. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bebouwingsvlakken, ten behoeve van erkers, ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen over maximaal de halve gevelbreedte, met een maximale hoogte van 3,5 m, mits die afwijkingen niet meer dan 3 m bedragen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven. Deze vrijstelling is niet van toepassing op voormalige arbeiderswoningen als bedoeld in artikel 11 lid 3 sub d.

***Procedure bij vrijstelling***

2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, onder a en d, voorzover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

**Artikel 28****Wijzigingsbevoegdheden*****Wijziging natuurontwikkeling***

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de bestemming van gronden als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch gebied) te wijzigen in de bestemming als bedoeld in de artikelen:
  - 6 (Natuurgebied),
  - 7 (Bosgebied),
  - 8 (Water),
 met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:
  - a. de gezamenlijke oppervlakte van het te wijzigen gebied niet meer bedraagt dan 24 hectare,
  - b. de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
  - c. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
  - d. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden, en
  - e. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen,
  - f. ten aanzien van gronden waarvan

***Wijziging vestiging nieuwe landgoederen***

2. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch gebied), met op de ontwikkelingskaart de aanduiding "nieuwe landgoederen" te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen:
  - 6 (Natuurgebied),
  - 7 (Bosgebied),
  - 11 (Wonen),
 ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed, mits:
  - a. de wijziging gronden betreft waar reeds een woning of bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf voorkomt;
  - b. de onder a bedoelde woning en bebouwing geheel worden gesloopt danwel worden verbouwd met inachtneming van de navolgende regels;
  - c. wordt voorzien in de aanleg van een aaneengesloten bos- of natuurgebied van tenminste 5 ha, dat openbaar toegankelijk is;
  - d. nieuw te realiseren bebouwing uitsluitend bestaat uit één woon-eenheid, waarvan de hoogte niet meer dan 9 m mag bedragen, met bijbehorende bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup> en een hoogte en goothoogte van 6 m, respectievelijk 3,5 m;
  - e. aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap en cultuurhistorie. Het inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit:
    - een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed,

- de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de realisering of uitbouw van de ecologische verbindingzone,
  - de beeldkwaliteitsaspecten, en
  - de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet worden belemmerd.

***Wijziging van voormalig agrarisch bebouwingsvlak naar Wonen***

3. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) zijn burgemeester en wethouders bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bebouwingsvlak op gronden als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch gebied),
- geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bebouwingsvlak te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bebouwingsvlak van de plankaart verwijderd:

| <i>wijziging naar</i>                                                 | <i>in acht te nemen bepalingen:</i>                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>bestemming:</i></b>                                             |                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wonen</b>                                                          | a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen en de daarbij behorende gronden worden aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in artikel 11(Wonen); |
| (één woning respectievelijk het bestaande aantal woningen toegestaan) | b. het bepaalde in artikel 11 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;                                                                                                           |
|                                                                       | c. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bebouwingsvlak te omvatten;                                                                           |
|                                                                       | d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;                                            |
|                                                                       | e. het aantal woningen binnen elk bebouwingsvlak mag niet worden vergroot.                                                                                                         |

***Wijziging agrarisch bebouwingsvlak en bestemming Wonen***

4. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen) zijn burgemeester en wethouders bevoegd gronden als bedoeld in de artikelen:
- 5 (Agrarisch gebied),
- indien is komen vast te staan dat in een bebouwingsvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, en
- 11 lid 3 onder b (Wonen, (voormalig agrarische erven)),
- de bestemming binnen dat bebouwingsvlak of bestemmingsvlak te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen en/of doeleinden; bij wijziging van artikel 5 wordt tegelijkertijd het bebouwingsvlak van de plankaart verwijderd:

| <i>wijziging naar:</i> | <i>in acht te nemen bepalingen:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bedrijven</b>       | <p>a. ten behoeve van eenzelfde bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bebouwingsvlak als bedoeld in artikel 5 of bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 11 als "Bedrijven" aangewezen;</p> <p>b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bedrijven, die voorkomen in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1: Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen, en/of</li> <li>– paardenpension, paardenopleidingscentrum,</li> <li>– agrarisch loonwerkbedrijf,</li> <li>– veehandelsbedrijf,</li> <li>– opslagbedrijven van caravans, campers en/of boten,</li> <li>– dierartsenpraktijk en/of dierenpension,</li> </ul> <p>of daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten naar hun gevolgen voor de omgeving;</p> <p>c. het bepaalde in artikel 13 (Bedrijven) is van overeenkomstige toepassing;</p> <p>d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996;</p> <p>e. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;</p> <p>f. de bedrijfsactiviteiten mogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1°. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet belemmeren,</li> <li>2°. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,</li> <li>3°. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en</li> <li>4°. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen;</li> </ul> |

| <i>wijziging naar:</i>                                                                                                            | <i>In acht te nemen bepalingen:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Recreatieve voorzieningen</b> in recreatiezone (manege, kampeerboerderij, vakantie-appartementen, kinderberij, speelboerderij) | <p>g. ten behoeve van eenzelfde recreatieve voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bebouwingsvlak als bedoeld in artikel 5 of bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 11 als "Recreatieve voorzieningen" aangewezen, uitsluitend indien het betreft gronden binnen het gebied "recreatiezone", zoals aangegeven op de ontwikkelingskaart;</p> <p>h. de onder g bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor manege, kampeerboerderij of vakantie-appartementen of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen;</p> <p>i. het bepaalde in artikel 17 (Recreatieve voorzieningen) is van overeenkomstige toepassing, alsmede de bepalingen in dit lid, onder d, e, en f;</p>                                                                                               |
| <b>Horeca</b> in recreatiezone                                                                                                    | <p>j. ten behoeve van eenzelfde horecabedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bebouwingsvlak als bedoeld in artikel 5 of bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 11 als "Horeca" aangewezen, uitsluitend indien het betreft gronden binnen het gebied "recreatiezone", zoals aangegeven op de ontwikkelingskaart;</p> <p>k. de onder j bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor restaurant;</p> <p>l. het bepaalde in artikel 14 (Horeca) is van overeenkomstige toepassing, alsmede de bepalingen in dit lid, onder d, e en f, met dien verstande dat dancings, discotheken en soortgelijke gelegenheden niet zijn toegestaan;</p>                                                                                                                                               |
| <b>Opvang buitenlandse werknemers</b>                                                                                             | <p>m. ten behoeve van eenzelfde voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bebouwingsvlak als bedoeld in artikel 5 of het bestemmingsvlak als bedoeld in artikel 11 lid 3 onder b aangewezen;</p> <p>n. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;</p> <p>o. het aantal woningen binnen elk bestemmings- of bebouwingsvlak mag niet worden vergroot;</p> <p>p. er is of wordt voorzien in afschermend erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf, waarbij de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;</p> <p>q. de onder p bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor de opvang van buitenlandse werknemers.</p> |

### ***Wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" na niet-agrarische bedrijfsbeëindiging***

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 1 van de artikelen 13 (Bedrijven), 14 (Horeca) en 15 (Detailhandel), geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen, zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de be-

stemming als bedoeld in artikel 11 (Wonen), mits het aantal woningen niet wordt vergroot.

***Wijzigingsbevoegdheid naar "agrarisch bedrijf" na bedrijfsbeëindiging***

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in lid 1 van de artikelen 13 (Bedrijven), 14 (Horeca) en 15 (Detailhandel), geen bedrijf meer is gevestigd, het plan te wijzigen, zodanig, dat de bestemming van gronden binnen dat vlak wordt gewijzigd in de bestemming als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch Gebied), mits het aantal woningen niet wordt vergroot.

***Wijzigingsbevoegdheid naar "wegen"***

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gronden als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch gebied), artikel 8 (Water) en artikel 9 (Waterkering), ter plaatse van de op de ontwikkelingskaart voorkomende aanduiding "verbreding N50", te wijzigen in de bestemming "Wegen" als bedoeld in artikel 10, mits daartoe aanleiding bestaat op basis van een Tracébesluit. Bij wijziging is het bepaalde van artikel 10 (Wegen) met betrekking tot verkeersdoeleinden categorie 1, van overeenkomstige toepassing.

***Wijzigingsbevoegdheid naar "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde"***

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de gronden als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch gebied), artikel 6 (Natuurgebied) en artikel 7 (Bosgebied), de aanduiding "Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" toe te voegen, daar waar uit archeologische onderzoek is gebleken dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel naar verwachting aanwezig zijn, waarbij de in artikel 21, "Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde", genoemde voorschriften van overeenkomstige toepassing zijn.

***Algemene wijzigingsbevoegdheid***

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 (Beschrijving in Hoofdlijnen), binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:  
het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

***Procedure bij wijziging***

10. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent wijzigen, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

## Artikel 29

### Procedurebepalingen bij vrijstelling en wijziging

#### *Vrijstelling*

1. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het plan is de volgende procedure van toepassing:
  - a. De aanvraag om vrijstelling ligt gedurende een termijn van zes weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
  - b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
  - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder a** genoemde termijn.
  - d. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging.
  - e. Indien tegen de aanvraag zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
  - f. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

#### *Wijziging*

2. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijziging van het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:
  - a. Het ontwerpplan tot wijziging van het plan ligt gedurende zes weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
  - b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen, alsmede door publicatie in de Staatscourant.
  - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder a** genoemde termijn.
  - d. Belanghebbenden worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling nader toe te lichten.
  - e. Indien tegen het ontwerpplan zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
  - f. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
  - g. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden indien:
    1. Gedeputeerde Staten niet kenbaar hebben gemaakt dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft;
    2. tegen het ontwerpplan één of meer zienswijzen zijn ingekomen, in welk geval gelijktijdig de zienswijzen worden overgelegd.

- h. Burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die zienswijzen hebben ingediend.

**Artikel 30****Overgangsbepalingen*****Bouwen***

1. Bouwwerken, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens zijn of mogen worden gebouwd en die afwijken van het plan -behoudens het in dit artikel bepaalde-, mogen uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits:
  - a. die bouwwerken niet worden vergroot, en
  - b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.

***Vrijstelling bouwen***

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met ten hoogste 10% ten opzichte van de inhoud zoals die is of mag zijn op het in het vorige lid bedoelde tijdstip.

***Procedure bij vrijstelling***

3. Bij het verlenen van vrijstelling wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29.

***Calamiteitsbepaling***

4. Bouwwerken, die door een ramp zijn getroffen na het tijdstip gelegen twee jaren vóór de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die afwijken van het plan, mogen geheel worden vernieuwd, veranderd of herbouwd, mits:
  - a. die afwijkingen niet worden vergroot,
  - b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan, en
  - c. de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen drie jaren, nadat het bouwwerk door de ramp is getroffen.

***Gebruik***

5. Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan - behoudens het in dit artikel bepaalde - wordt gemaakt, mag:
  - a. worden voortgezet, en
  - b. worden veranderd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

Het bepaalde in de vorige zin geldt niet, indien:

- het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan,
- dat strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, én
- burgemeester en wethouders vóór het in de aanhef van dit lid bedoelde tijdstip aan overtreder kenbaar hebben gemaakt dat

sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten.

**Artikel 31****Strafrechtelijke bepaling**

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 25, lid 1, en 26, lid 1, wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

**Artikel 32****Slotbepaling**

Het plan kan worden aangehaald als het bestemmingsplan landelijk gebied 2004.

**BIJLAGE 1: MOGELIJKHEDEN NIEUWE BEDRIJFSFUNCTIES IN VRIJKOMENDE (AGRARISCHE) GEBOUWEN**

| SBI-Code      | OMSCHRIJVING                                                              | Afstanden |      |        |        | Indices |         | grootste afstand | categorie | opmerking |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|--------|---------|---------|------------------|-----------|-----------|
|               |                                                                           | geur      | stof | geluid | gevaar | verkeer | visueel |                  |           |           |
| 01            | <b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>                     |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 014           | Dienstverlening t.b.v. de landbouw                                        | 30        | 10   | 50     | 10     | 2       | 1       | 50               | 3         | D         |
| 0141.1        | hoveniersbedrijven                                                        | 10        | 10   | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 02            | <b>BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW</b>                          |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 020           | Bosbouwbedrijven                                                          | 10        | 10   | 50     | 0      | 1       | 1       | 50               | 3         |           |
| 15            | <b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>                      |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 1593 t/m 1595 | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                        | 10        | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 1                | 30        | 2         |
| 20            | <b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b> |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 205           | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                                  | 10        | 30   | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |
| 22            | <b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>       |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 2222.6        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                 | 10        | 0    | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         | B         |
| 2223          | Grafische afwerking                                                       | 10        | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 2223          | Binderijen                                                                | 30        | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 2224          | Grafische reproductie en zetten                                           | 30        | 0    | 10     | 10     | 2       | 1       | 30               | 2         | B         |
| 2225          | Overige grafische activiteiten                                            | 30        | 0    | 30     | 10     | 2       | 1       | 30               | 2         | B D       |
| 223           | Reproductiebedrijven opgenomen media                                      | 10        | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 26            | <b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN</b> |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 2615          | Glasbewerkingsbedrijven                                                   | 10        | 50   | 50     | 30     | 1       | 1       | 50               | 3         |           |
| 262, 263      | Aardewerkfabrieken:                                                       |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 262, 263      | * vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                               | 10        | 50   | 30     | 10     | 1       | 1       | 50               | 3         | L         |
| 33            | <b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>   |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 33            | Bedrijven voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.        | 30        | 0    | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |
| 36            | <b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>               |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 362           | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                       | 30        | 10   | 10     | 10     | 1       | 1       | 30               | 2         | B         |
| 363           | Muziekinstrumentenfabrieken                                               | 30        | 10   | 30     | 10     | 2       | 2       | 30               | 2         |           |
| 45            | <b>BOUWNIJVERHEID</b>                                                     |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 45            | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                        | 10        | 30   | 50     | 10     | 1       | 1       | 50               | 3         | B D       |
| 51            | <b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>                                  |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 511           | Handelsbemiddeling (kantoren)                                             | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 5121          | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders                                  | 30        | 30   | 30     | 30     | 2       | 2       | 30               | 2         |           |
| 5122          | Grth in bloemen en planten                                                | 10        | 10   | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5124          | Grth in huiden, vellen en leder                                           | 50        | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 50               | 3         |           |
| 5125, 5131    | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen             | 30        | 30   | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5132, 5133    | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën en -vetten | 10        | 0    | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5134          | Grth in dranken                                                           | 0         | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5135          | Grth in tabaksprodukten                                                   | 10        | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5136          | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                   | 10        | 10   | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5137          | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                 | 30        | 10   | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5138, 5139    | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                | 10        | 10   | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |
| 5153          | Grth in hout en bouwmaterialen                                            | 0         | 10   | 50     | 10     | 2       | 2       | 50               | 3         |           |
| 517           | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigheden, e.d.)          | 0         | 0    | 30     | 0      | 2       | 2       | 30               | 2         |           |
| 52            | <b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>                     |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 527           | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)             | 10        | 0    | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 55            | <b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>                        |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 5552          | Cateringbedrijven                                                         | 30        | 0    | 10     | C      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |
| 64            | <b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>                                           |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 641           | Post- en koeriersdiensten                                                 | 0         | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 30               | 2         |           |
| 642           | Telecommunicatiebedrijven                                                 | 0         | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 10               | 1         |           |
| 70            | <b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>                            |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 70            | Verhuur van en handel in onroerend goed                                   | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 71            | <b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>  |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 713           | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                              | 10        | 0    | 50     | 10     | 2       | 1       | 50               | 3         | B D       |
| 714           | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                            | 10        | 10   | 30     | 10     | 2       | 2       | 30               | 2         | D         |
| 72            | <b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>                          |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |

| SBI-Code   | OMSCHRIJVING                                            | Afstanden |      |        |        | Indices |         |     | grootste afstand | categorie | opmerking |
|------------|---------------------------------------------------------|-----------|------|--------|--------|---------|---------|-----|------------------|-----------|-----------|
|            |                                                         | geur      | stof | geluid | gevaar | verkeer | visueel |     |                  |           |           |
| 72         | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10  | 1                |           |           |
| 73         | <b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>                      |           |      |        |        |         |         |     |                  |           |           |
| 731        | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk      | 30        | 10   | 30     | 30     | 1       | 1       | 30  | 2                |           |           |
| 732        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek      | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10  | 1                |           |           |
| 74         | <b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>                |           |      |        |        |         |         |     |                  |           |           |
| 74         | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren             | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10  | 1                | D         |           |
| 85         | <b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>                     |           |      |        |        |         |         |     |                  |           |           |
| 8512, 8513 | (Dieren-)artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven   | 10        | 0    | 10     | 0      | 2       | 1       | 10  | 1                |           |           |
| 8514, 8515 | Consultatiebureaus                                      | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 0   | 1                |           |           |
| 853        | Verpleeghuizen kleinschalig                             | 10        | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 30  | 2                |           |           |
| 92         | <b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>                      |           |      |        |        |         |         |     |                  |           |           |
| 921, 922   | Studio's (film, TV, radio, geluid)                      | 0         | 0    | 30     | C      | 30      | 2       | 30  | 2                |           |           |
| 9262       | Schietinrichtingen:                                     |           |      |        |        |         |         |     |                  |           |           |
| 9262       | * binnenbanen: boogbanen                                | 0         | 0    | 10     | C      | 10      | 1       | 10  | 1                |           |           |
| 9262       | Sportscholen, fitness centra                            | 0         | 0    | 30     | C      | 0       | 2       | 30  | 2                |           |           |
| 93         | <b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>                          |           |      |        |        |         |         |     |                  |           |           |
| 9304       | Badhuizen en sauna-baden                                | 10        | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 30  | 2                |           |           |
| 9305       | Dierenasiels en -pensions                               | 30        | 0    | 100    | C      | 0       | 1       | 100 | 3                |           |           |
| 9305       | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                     | 0         | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 10  | 1                | D         |           |

AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort

**BIJLAGE 2: MOGELIJKHEDEN BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN AAN HUIS**

| SBI-Code   | OMSCHRIJVING                                                        | Afstanden |      |        |        | Indices |         | grootste afstand | categorie | opmerking |
|------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|--------|---------|---------|------------------|-----------|-----------|
|            |                                                                     | geur      | stof | geluid | gevaar | verkeer | visueel |                  |           |           |
| 22         | <b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b> |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 221        | Uitgeverijen (kantoren)                                             | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 2223       | Grafische afwerking                                                 | 10        | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 223        | Reproductiebedrijven opgenomen media                                | 10        | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 36         | <b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>         |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 362        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                 | 30        | 10   | 10     | 10     | 1       | 1       | 30               | 2         | B         |
| 52         | <b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>               |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 527        | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)       | 10        | 0    | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 55         | <b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>                  |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 5552       | Cateringbedrijven                                                   | 30        | 0    | 10     | C      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |
| 61, 62     | <b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>                           |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 61, 62     | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                            | 0         | 0    | 10     | 0      | 2       | 1       | 10               | 1         |           |
| 6322, 6323 | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                   | 0         | 0    | 10     | 0      | 2       | 1       | 10               | 1         |           |
| 633        | Reisorganisaties                                                    | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 64         | <b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>                                     |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 641        | Post- en koeriersdiensten                                           | 0         | 0    | 30     | C      | 0       | 2       | 30               | 2         |           |
| 642        | Telecommunicatiebedrijven                                           | 0         | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 10               | 1         |           |
| 65, 66, 67 | <b>FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN</b>                 |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 65, 66, 67 | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                              | 0         | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 30               | 2         |           |
| 70         | <b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>                      |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 70         | Verhuur van en handel in onroerend goed                             | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 72         | <b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>                    |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 72         | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.             | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 73         | <b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>                                  |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 731        | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                  | 30        | 10   | 30     | 30     | 1       | 1       | 30               | 2         |           |
| 732        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                  | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 74         | <b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>                            |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 74         | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                         | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         | D         |
| 85         | <b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>                                 |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 8512, 8513 | (Dieren-)artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven               | 10        | 0    | 10     | 0      | 2       | 1       | 10               | 1         |           |
| 8514, 8515 | Consultatiebureaus                                                  | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 0                | 1         |           |
| 93         | <b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>                                      |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 9302       | Schoonheidsinstituten                                               | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |
| 9305       | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                                 | 0         | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 10               | 1         | D         |

AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort

### BIJLAGE 3: SCHEEPSBOUW- EN REPARATIEBEDRIJVEN

| SBI-Code | OMSCHRIJVING                                                      | Afstanden |      |        |        | Indices |         | grootste afstand | categorie | opmerking |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|--------|---------|---------|------------------|-----------|-----------|
|          |                                                                   | geur      | stof | geluid | gevaar | verkeer | visueel |                  |           |           |
| 35       | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS) |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 351      | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:                               |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |
| 351      | * houten schepen                                                  | 30        | 50   | 50     | 10     | 1       | 1       | 50               | 3         | B         |
| 351      | * kunststof schepen                                               | 100       | 50   | 100    | 50     | 1       | 1       | 100              | 3         | B         |
| 351      | * metalen schepen < 25 m                                          | 50        | 100  | 200    | 30     | 1       | 2       | 200              | 4         | B         |
| 351      | * metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW       | 100       | 100  | 500    | C Z 50 | 1       | 3       | 500              | 5         | B         |

AmerAdviseurs bv R.O. Amersfoort

## BIJLAGE 4: BEDRIJVEN

| BIJLAGE 4: BEDRIJVEN |                                                                           | Afstanden |      |        |        | Indices |         |                  |           |           |  |   |   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|--------|---------|---------|------------------|-----------|-----------|--|---|---|
| SBI-Code             | OMSCHRIJVING                                                              | geur      | stof | geluid | gevaar | verkeer | visueel | grootste afstand | categorie | opmerking |  |   |   |
| Tabel 1: Bedrijven   |                                                                           |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 01                   | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                            |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 014                  | Dienstverlening t.b.v. de landbouw                                        | 30        | 10   | 50     | 10     | 2       | 1       | 50               | 3         | D         |  |   |   |
| 0141.1               | hoveniersbedrijven                                                        | 10        | 10   | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |  |   |   |
| 17                   | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                 |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 174, 175             | Vervaardiging van textielwaren                                            | 10        | 0    | 50     | 10     | 1       | 1       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 176, 177             | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen               | 0         | 10   | 50     | 10     | 1       | 2       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 20                   | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.        |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 2010.2               | Houtconserveringsbedrijven:                                               |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 2010.2               | * met zoutoplossingen                                                     | 10        | 30   | 50     | 10     | 2       | 1       | 50               | 3         | B         |  |   | V |
| 205                  | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken                                   | 10        | 30   | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 22                   | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA              |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 2222.6               | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                 | 10        | 0    | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         | B         |  |   |   |
| 2223                 | Grafische afwerking                                                       | 10        | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |  |   |   |
| 2223                 | Binderijen                                                                | 30        | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 2224                 | Grafische reproductie en zetten                                           | 30        | 0    | 10     | 10     | 2       | 1       | 30               | 2         | B         |  |   |   |
| 2225                 | Overige grafische activiteiten                                            | 30        | 0    | 30     | 10     | 2       | 1       | 30               | 2         | B D       |  |   |   |
| 223                  | Reproductiebedrijven opgenomen media                                      | 10        | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |  |   |   |
| 23                   | AARDOLIE-/STEENKOOIWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN              |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 24                   | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN                                     |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 2442                 | Farmaceutische produktenfabrieken:                                        |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 2442                 | * formulering en afvullen geneesmiddelen                                  | 50        | 10   | 50     | 50     | 2       | 1       | 50               | 3         | B         |  | L | V |
| 2442                 | * verbandmiddelenfabrieken                                                | 10        | 10   | 30     | 10     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 2466                 | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken                                   | 50        | 10   | 50     | 50     | 3       | 2       | 50               | 3         | B         |  |   | V |
| 26                   | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN        |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 2615                 | Glasbewerkingsbedrijven                                                   | 10        | 50   | 50     | 30     | 1       | 1       | 50               | 3         |           |  |   |   |
| 262, 263             | Aardewerkfabrieken:                                                       |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 262, 263             | * vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                               | 10        | 50   | 30     | 10     | 1       | 1       | 50               | 3         |           |  | L |   |
| 30                   | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                            |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 30                   | Kantoormachines- en computerfabrieken                                     | 30        | 10   | 50     | 30     | 1       | 1       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 31                   | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.         |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 316                  | Elektrotechnische industrie n.e.g.                                        | 30        | 10   | 50     | 30     | 1       | 1       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 32                   | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.        |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 321 t/m 323          | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.               | 30        | 0    | 50     | 30     | 2       | 1       | 50               | 3         | B D       |  |   | V |
| 3210                 | Fabrieken voor gedrukte bedrading                                         | 50        | 10   | 50     | 30     | 1       | 2       | 50               | 3         | B         |  |   | V |
| 33                   | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN          |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 33                   | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.        | 30        | 0    | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 36                   | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                      |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 362                  | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                       | 30        | 10   | 10     | 10     | 1       | 1       | 30               | 2         | B         |  |   |   |
| 363                  | Muziekinstrumentenfabrieken                                               | 30        | 10   | 30     | 10     | 2       | 2       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 364                  | Sportartikelenfabrieken                                                   | 30        | 10   | 50     | 30     | 2       | 2       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 365                  | Speelgoedartikelenfabrieken                                               | 30        | 10   | 50     | 30     | 2       | 2       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 366                  | Vervaardiging van overige goederen n.e.g.                                 | 30        | 10   | 50     | 30     | 2       | 2       | 50               | 3         | D         |  |   |   |
| 45                   | BOUWNIJVERHEID                                                            |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 45                   | Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats                        | 10        | 30   | 50     | 10     | 1       | 1       | 50               | 3         | B D       |  |   |   |
| 50                   | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS         |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 501, 502, 504        | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven          | 10        | 0    | 30     | 10     | 2       | 1       | 30               | 2         | B         |  |   |   |
| 5020.4               | Autobekleders                                                             | 10        | 10   | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |  |   |   |
| 5020.4               | Autospuitinrichtingen                                                     | 50        | 30   | 30     | 30     | 1       | 1       | 50               | 3         | B         |  | L | V |
| 5020.5               | Autowassers                                                               | 10        | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 503, 504             | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                   | 0         | 0    | 30     | 10     | 1       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 51                   | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                         |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |  |   |   |
| 511                  | Handelsbemiddeling (kantoren)                                             | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |  |   |   |
| 5121                 | Grth in akkerbouwproducten en veevoeders                                  | 30        | 30   | 30     | 30     | 2       | 2       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5122                 | Grth in bloemen en planten                                                | 10        | 10   | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5125, 5131           | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen             | 30        | 30   | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5132, 5133           | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën en -vetten | 10        | 0    | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5134                 | Grth in dranken                                                           | 0         | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5135                 | Grth in tabaksproducten                                                   | 10        | 0    | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5136                 | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                   | 10        | 10   | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5137                 | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                 | 30        | 10   | 30     | 0      | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5138, 5139           | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                | 10        | 10   | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 514                  | Grth in overige consumentenartikelen                                      | 10        | 10   | 30     | 10     | 2       | 1       | 30               | 2         |           |  |   |   |
| 5153                 | Grth in hout en bouwmaterialen                                            | 0         | 10   | 50     | 10     | 2       | 2       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 5154                 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur                    | 0         | 0    | 50     | 10     | 2       | 2       | 50               | 3         |           |  |   | V |
| 5156                 | Grth in overige intermediaire goederen                                    | 10        | 10   | 30     | 10     | 2       | 2       | 30               | 2         |           |  |   |   |

## BIJLAGE 4: BEDRIJVEN

| BIJLAGE 4: BEDRIJVEN              |                                                                   | Afstanden |      |        |        | Indices |         |                  |           |           |                     |  |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|--------|---------|---------|------------------|-----------|-----------|---------------------|--|
| SBI-Code                          | OMSCHRIJVING                                                      | geur      | stof | geluid | gevaar | verkeer | visueel | grootste afstand | categorie | opmerking | d.m.v. vrijstelling |  |
| 5162                              | Grth in machines en apparaten                                     | 0         | 0    | 30     | 0      | 2       | 2       | 30               | 2         | D         |                     |  |
| 517                               | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.   | 0         | 0    | 30     | 0      | 2       | 2       | 30               | 2         |           |                     |  |
| 527                               | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)     | 10        | 0    | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |                     |  |
| 55                                | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                       |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 5552                              | Cateringbedrijven                                                 | 30        | 0    | 10     | C      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |                     |  |
| 63                                | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 6312                              | Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen                             | 30        | 10   | 50     | C      | 2       | 2       | 50               | 3         | D         | V                   |  |
| 64                                | POST EN TELECOMMUNICATIE                                          |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 641                               | Post- en koeriersdiensten                                         | 0         | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 30               | 2         |           |                     |  |
| 642                               | Telecommunicatiebedrijven                                         | 0         | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 10               | 1         |           |                     |  |
| 71                                | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 712                               | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)    | 10        | 0    | 50     | 10     | 2       | 1       | 50               | 3         | D         | V                   |  |
| 713                               | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                      | 10        | 0    | 50     | 10     | 2       | 1       | 50               | 3         | B D       |                     |  |
| 714                               | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    | 10        | 10   | 30     | 10     | 2       | 2       | 30               | 2         | D         |                     |  |
| 72                                | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                         |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 72                                | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.           | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |                     |  |
| 73                                | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                       |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 731                               | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                | 30        | 10   | 30     | 30     | 1       | 1       | 30               | 2         |           |                     |  |
| 732                               | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                | 0         | 0    | 10     | 0      | 1       | 1       | 10               | 1         |           |                     |  |
| 74                                | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                 |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 747                               | Reinigingsbedrijven voor gebouwen                                 | 50        | 10   | 30     | 50     | 1       | 1       | 50               | 3         | B D       | V                   |  |
| 7481.3                            | Foto- en filmontwikkelcentrales                                   | 10        | 0    | 30     | C      | 10      | 2       | 1                | 30        | 2 B       |                     |  |
| 7484.4                            | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                               | 0         | 0    | 10     | 0      | 2       | 1       | 10               | 1         |           |                     |  |
| 93                                | OVERIGE DIENSTVERLENING                                           |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| 9301.1                            | Wasserijen en strijkinrichtingen                                  | 30        | 0    | 50     | C      | 30      | 2       | 1                | 50        | 3         | V                   |  |
| 9301.1                            | Tapijtreinigingsbedrijven                                         | 30        | 0    | 50     | 30     | 2       | 1       | 50               | 3         |           | V                   |  |
| 9301.2                            | Chemische wasserijen en ververijen                                | 30        | 0    | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         | B         | L                   |  |
| 9301.3                            | Wasverzendinrichtingen                                            | 0         | 0    | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |                     |  |
| 9305                              | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                               | 0         | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 1                | 10        | 1 D       |                     |  |
| Tabel 2: Opslagen en installaties |                                                                   |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
| OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN      |                                                                   |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | butaan, propaan, LPG:                                             |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | * bovengronds, < 2 m3                                             | -         | -    | -      | 30     | -       | -       | 30               | 2         |           |                     |  |
|                                   | * bovengronds, 2 - 8 m3                                           | -         | -    | -      | 50     | -       | -       | 50               | 3         |           | V                   |  |
|                                   | * ondergronds, < 80 m3                                            | -         | -    | -      | 50     | -       | -       | 50               | 3         |           | V                   |  |
|                                   | niet reactieve gasen (incl. zuurstof), gekoeld                    | -         | -    | -      | 50     | -       | 2       | 50               | 3         |           | V                   |  |
|                                   | gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):                     |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | * < 10.000 l                                                      | -         | -    | -      | 30     | -       | -       | 30               | 2         | D         |                     |  |
|                                   | brandbare vloeistoffen:                                           |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | * ondergronds, K1/K2/K3-klasse                                    | 10        | -    | -      | 10     | -       | -       | 10               | 1         | B         |                     |  |
|                                   | * bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3                                 | 10        | -    | -      | 50     | -       | -       | 50               | 3         | B         | V                   |  |
|                                   | * bovengronds, K3-klasse: < 10 m3                                 | 10        | -    | -      | 30     | -       | -       | 30               | 2         | B         |                     |  |
|                                   | * bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3                            | 30        | -    | -      | 50     | -       | 3       | 50               | 3         | B         | V                   |  |
|                                   | munitie:                                                          |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | * < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit                           | -         | -    | -      | 10     | -       | -       | 10               | 1         |           |                     |  |
|                                   | * >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit                          | -         | -    | -      | 30     | -       | -       | 30               | 2         |           |                     |  |
|                                   | bestrijdingsmiddelen:                                             |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | * < 10.000 kg                                                     | -         | -    | -      | 10     | -       | -       | 10               | 1         | B         |                     |  |
|                                   | * >= 10.000 kg                                                    | -         | -    | -      | 30     | -       | -       | 30               | 2         | B         |                     |  |
|                                   | kunstmest, niet explosief                                         | -         | 50   | -      | 30     | -       | -       | 50               | 3         | D         | V                   |  |
|                                   | INSTALLATIES                                                      |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | laadschoppen, shovels, bulldozers                                 | 30        | 30   | 100    | 10     | 1       | 1       | 30               | 2         |           |                     |  |
|                                   | laboratoria:                                                      |           |      |        |        |         |         |                  |           |           |                     |  |
|                                   | * lager en middelbaar onderwijs                                   | 10        | 0    | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |                     |  |
|                                   | luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel                        | 10        | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 1                | 10        | 1         |                     |  |
|                                   | keukeninrichtingen                                                | 30        | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 1                | 30        | 2         |                     |  |
|                                   | koelinstallaties freon ca. 300 kW                                 | 0         | 0    | 50     | C      | 0       | 1       | 1                | 50        | 3         | V                   |  |
|                                   | rioolgemalen                                                      | 30        | 0    | 10     | C      | 0       | 1       | 1                | 30        | 2         |                     |  |
|                                   | noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking                     | 10        | 0    | 30     | 10     | 1       | 1       | 30               | 2         | D         |                     |  |
|                                   | vorkheftrucks met verbrandingsmotor                               | 10        | 10   | 50     | 0      | 1       | 1       | 50               | 3         |           | V                   |  |
|                                   | vorkheftrucks, elektrisch                                         | 0         | 10   | 30     | 0      | 1       | 1       | 30               | 2         |           |                     |  |
|                                   | gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A      | 0         | 0    | 10     | C      | 10      | 1       | 1                | 10        | 1         |                     |  |
|                                   | transformatoren < 1 MVA                                           | 0         | 0    | 10     | C      | 10      | 1       | 1                | 10        | 1         |                     |  |
|                                   | vatenspoelinstallaties                                            | 50        | 10   | 50     | 30     | 1       | 1       | 50               | 3         | B         | V                   |  |
|                                   | hydrofoorinstallaties                                             | 0         | 0    | 30     | C      | 0       | 1       | 1                | 30        | 2         |                     |  |

## BIJLAGE 4: BEDRIJVEN

| SBI-Code | OMSCHRIJVING                    | Afstanden |      |        |        | Indices |         | grootste afstand | categorie | opmerking | d.m.v. vrijstelling |
|----------|---------------------------------|-----------|------|--------|--------|---------|---------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
|          |                                 | geur      | stof | geluid | gevaar | verkeer | visueel |                  |           |           |                     |
|          | stoomwerktuigen                 | 0         | 0    | 50     | 30     | 1       | 1       | 50               | 3         | D         | ✓                   |
|          | luchtcompressoren               | 10        | 10   | 30     | 10     | 1       | 1       | 30               | 2         | D         |                     |
|          | liftinstallaties                | 0         | 0    | 10     | 10     | 1       | 1       | 10               | 1         |           |                     |
|          | motorbrandstofpompen zonder LPG | 30        | 0    | 30     | 30     | 2       | 1       | 30               | 2         | B         |                     |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Categorie 1 t/m 3; | Selectie Amer |
|--------------------|---------------|





Gewijzigde vaststelling  
bestemmingsplan "Landelijk Gebied  
2004".

Emmeloord, 19 juli 2005.

Aan de raad.

**Voorgenomen besluit.**

1. De zienswijzen van de heer mr. A.C.M. de Wit, de familie H. Dopmeijer, de familie Brouwer-Luichies, de heer C.L.R. Vereecken, de familie J.M. Hanse, de heer G. Koolhaas, de heer M.J. Galama, Trustor Components Holding BV, New Energy Farm CV, Harvestore Holland Silobouw, de heer J.A.M. van den Bremer, de heer en mevrouw C. Naalden, de Maatschap Becker, de heer L.H.A. van Boxtel, de heer ing. J. Voesten, De Hune BV, de heer R. de Rond, de heer J. de Feijter, de Maatschap Landbouwbedrijf Van Reeuwijk NOP, de Maatschap Schot Landbouw **niet delen**.
2. De zienswijzen van Goossens Flevoplant BV, de heer J.A.A. Aarnink, de familie T. van der Linde, de heer S. van Diepen en mevrouw A. van Diepen-Hazenberg, de heer C. van Hardeveld, Jachtwerf Aquador, de heer W. Stolk, de heer M.J. Overbeeke, Maatschap Knoppers & Rood, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, de heer en mevrouw Dingemans, de Stichting Flevo-landschap, de heer G. den Boer, de heer M.J. Dijkveld Stol **delen**.
3. De zienswijzen van de heer B. Crebas, de familie J. Post, de heer P.J.M. Meulendijks, de Maatschap De Groot, Westermeerwind BV, NLTO Flevoland, de Nederlandse Fruittelers Organisatie afd. NOP, de Vereniging Natuurmonumenten, de Federatie Bedrijfsleven en de Ondernemersvereniging Groendorpen Noordelijk Flevoland, de heer P.G.H. Voesten **deels delen en deels niet delen**.
4. De zienswijzen van de heer ir. D. A. Piek **niet ontvankelijk verklaren**.
5. Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" vaststellen met in achtneming van de wijzigingen die zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van wijzigingen".

**Advies raadscommissie.**

[..]

---

**Aanleiding.**

Voor u ligt een voorstel tot vaststelling van de algehele herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. In dit voorstel wordt ingegaan op de zienswijzen die ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend bij uw raad, en ten aanzien waarvan uw Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen advies heeft uitgebracht. Het integrale advies van de Commissie Hoorplicht is opgenomen in dit voorstel. In de bijgevoegde Nota van wijzigingen, die tevens integraal onderdeel uitmaakt van dit voorstel, zijn alle wijzigingen en aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve.

**Voorgeschiedenis.**

Aan de vaststelling van het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende stappen voorafgegaan:

- in de Beleidsvisie Landelijk Gebied, vastgesteld door ons college in januari 2002, zijn de uitgangspunten en beleidsdoelstellingen voor het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgelegd;
- vervolgens zijn een gebiedsvisie en een juridische planopzet gemaakt en is een nulinventarisatie uitgevoerd die als basis hebben gediend voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan;
- na groen licht van raadscommissie III is het voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht en voorgelegd aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro;
- de inspraak- en vooroverlegperiode heeft geleid tot een groot aantal schriftelijke en mondeling reacties. In een uitgebreide, drie maanden durende inspraakperiode zijn vanaf november 2003 ruim 50 schriftelijke en meer dan 170 mondelinge inspraakreacties ingediend. Behalve aan de burgers die schriftelijk of mondeling hebben gereageerd is er aan honderden andere belangstellenden informatie verstrekt tijdens 6 inspraakbijeenkomsten en 11 inloopmiddagen. Het vooroverleg ex artikel 10 Bro heeft schriftelijke reacties opgeleverd van 30 betrokken instanties;
- alle inspraak- en vooroverlegreacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan zijn gebundeld in de Commentaarnota vooroverleg en inspraak (oktober 2004) die voor u ter informatie bij de stukken is gevoegd;
- naar aanleiding van de Commentaarnota en een aantal wijzigingen die ons college heeft aangebracht (zie de bijgevoegde onderliggende nota) is vervolgens het aangepaste ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### **Probleemstelling.**

Het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" heeft vanaf 29 oktober tot 26 november 2004 ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 23, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Gedurende die periode zijn er 45 zienswijzen ingediend (zie "achterliggende documenten"). Op 28 februari, 2 maart en 14 maart 2005 hebben er hoorzittingen plaatsgevonden, waarin degenen die hun zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn kenbaar hebben gemaakt, in de gelegenheid zijn gesteld een nadere toelichting te geven. Eén en ander overeenkomstig artikel 23, lid 1 onder e WRO. Deze wettelijke hoorplicht is door uw raad opgedragen aan de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen.

#### **(Wettelijk) beleidskader.**

Artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

#### **Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.**

Op basis van de schriftelijke zienswijzen en het verhandelde ter zitting heeft de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen advies uitgebracht aan ons college. Ten aanzien van deze adviezen stellen wij u het volgende voor:

##### **1. zienswijze Goossens Flevoplant BV**

Verzoekt om de uitbreiding van bedrijfsruimte mogelijk te maken. Hiervoor is een aanpassing van het bouwblok nodig.

##### advies commissie

*De gevraagde erfuutbreiding blijft binnen de omvang die middels een vrijstelling is te regelen. De commissie concludeert dat het uitbreidingsplan voldoende concreet is. De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

##### voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**2. zienswijze J.A.A. Aarnink**

Verzoekt om de bestemming van het bedrijf te wijzigen van agrarisch in recreatief in verband met de bouw van een groepsaccommodatie.

advies commissie

*Het erf Blokzijlerweg 15 is gelegen in dat deel van het buitengebied waar op basis van de ontwikkelingskaart in principe recreatieve ontwikkelingen op bestaande erven mogelijk zijn. De vraag is of de agrarische activiteiten van de drie omliggende bedrijven door de recreatieve plannen onevenredig worden beperkt. Het is inmiddels duidelijk geworden dat dit niet het geval is en dat voor de groepsaccommodatie een milieuvergunning kan worden verleend. De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**3. zienswijze mr. A.C.M. de Wit**

De heer de Wit maakt bezwaar tegen de inhoud van de waterparagraaf, waarvan hij meent dat deze volstrekt onvoldoende is voor het toekomstig waterbeheer. De bezwaarde typeert de paragraaf als éézijdig en traditioneel. Meer specifiek richt de zienswijze zich tegen het glastuinbouwgebied aan de Lindeweg. Er is geen afdoende overgangsgebied tussen (open) agrarisch productiegebied en glastuinbouw en er is onvoldoende infrastructuur voor ontwatering. De afstand van 6.00 meter tussen kassen en perceelsgrens is te gering en de maximale hoogte van 10.00 meter voor staand glas is te hoog. De voorgestelde hoogte zorgt voor een grotere schaduwwerking.

advies commissie

*Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro opgemerkt, dat het bestemmingsplan een uitstekende waterparagraaf bevat. De bestemming "agrarisch gebied" maakt de aanleg van sloten mogelijk. Daar waar het waterschap het nodig vindt om extra watergangen aan te leggen voor ontwatering en/of bergingscapaciteit is dat mogelijk. De afstand van 6 meter is in de voorschriften opgenomen vanwege de gewenste afstand tussen kassen en perceelsgrens. In het vigerende bestemmingsplan was hiervoor geen afstand geregeld, de situatie wordt dus verbeterd. De maximale hoogte van 10 meter is noodzakelijk voor een eigentijdse bedrijfsvoering en is feitelijk de uitvoering van de nota glastuinbouw, vastgesteld door de raad in 1999. Met betrekking tot schaduwwerking concludeert de commissie dat hiervan in de specifieke situatie van de bezwaarde nauwelijks sprake kan zijn. De commissie adviseert het college om over de voorgestelde afstand tussen kassen en perceelsgrens contact op te nemen met het waterschap. Wanneer uit dit overleg blijkt dat een afstand van 6 meter voldoende is, stelt de commissie voor om de zienswijze niet te delen.*

voorstel

Uit overleg met het waterschap is inmiddels gebleken dat de voorgestelde afstand van 6 meter voldoende groot wordt geacht. Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**4. zienswijze T. van der Linde**

De bestaande dienstwoning op het agrarisch bouwperceel Kleiweg 4 is afgebroken. Het is de bedoeling dat er elders op het perceel een nieuwe dienstwoning wordt gebouwd. De geplande situering van de nieuw te bouwen woning is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan omdat de rooilijn van de oorspronkelijke woning

wordt overschreden. De bezwaarde verzoekt om de door hem gewenste situering planologisch mogelijk te maken.

advies commissie

*Er is hier sprake van een specifieke situatie die vraagt om maatwerk. In artikel 5, lid 10 van de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om dergelijk maatwerk te leveren (verplaatsen bedrijfswoning buiten bebouwingsvlak). De commissie attendeert het college op de mogelijkheid om gebruik te maken van deze bevoegdheid. Het is overigens nog maar de vraag of de nieuwe woning wel kan worden gebouwd in verband met de ligging van het perceel Kleiweg in de geluidzone van de Rijksweg A6. De aanvrager zal middels een akoestisch onderzoek aan moeten tonen dat de woning op de gewenste locatie kan worden gebouwd. De commissie adviseert het college om de zienswijze te delen. Dit leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**5. zienswijze B. Crebas**

De voorgestelde locatie voor landgoederen is niet optimaal. Voorgesteld wordt om het gebied voor landgoederen uit te breiden met het gebied dat begrensd wordt door het Zwartemeer, de Neushoornweg, Marknesse en de Steenwijkerweg. Er wordt aangenomen dat op ieder landgoed minimaal 5 ha zelfstandige bebouwing en bewoning is toegestaan. Tijdens de hoorzitting heeft de heer Crebas aangegeven dat hij zich wil richten op mensen die rust zoeken. Vanwege het verkeerslawaai van Rijksweg A6 en de Kuinderweg vindt hij de corridor minder geschikt.

advies commissie

*De commissie is van oordeel dat voor de beoordeling van deze zienswijze zoveel mogelijk aansluiting moet worden gezocht bij enerzijds de Toekomstvisie 2030 en anderzijds de karakteristieke kenmerken van de landschapsopbouw van de gemeente. In de toekomstvisie wordt onderscheidt gemaakt in drie zones waardoor er op termijn ook drie "sectoren" binnen het agrarisch gebied ontstaan. Het noordwestelijk gedeelte krijgt een accent op landbouw met specifieke teelten, het zuidelijk gedeelte een accent op cultuurhistorie en het oostelijk gedeelte een accent op natuur en recreatie. De commissie stelt als eerste voorwaarde voor een ligging binnen het gebied waar het accent ligt op natuur en recreatie, derhalve het oostelijk gedeelte van de gemeente. Daarnaast is de commissie van oordeel dat niet voorbij gegaan moet worden aan het beoogde landschappelijke verschil tussen het grootschalige gebied binnen de ringwegenstructuur en het meer kleinschalige gebied aan de buitenzijde van de ring. De beschrijving hiervan is te vinden in hoofdstuk 3.4. van de bestemmingsplantoelichting. Ook in het gemeentelijk structuurplan is dit landschappelijke onderscheid opgenomen. De oostelijke en zuidelijke rand van de Noordoostpolder, globaal gelegen tussen het Kuinderbos en Schokland, heeft een kleinschaliger structuur en is meer onderbroken door bos- en natuurgebieden. In deze buitenschil passen landschappelijk gezien landgoederen. Een praktische grens vormen de ringwegen. Uitgaande van deze criteria deelt de commissie op hoofdlijnen deze zienswijze. Zij adviseert om naast het reeds aangewezen gebied van de corridor het gehele gebied buiten het oostelijke ringwegenstelsel aan te wijzen voor landgoederen. De begrenzing aan de westzijde ligt aan de zuidkant bij de N50 en aan de noordkant bij de A6. De aanname dat bij iedere 5 ha landgoed nieuwe zelfstandige bebouwing met bewoning is toegestaan is onjuist en acht de commissie ook niet gewenst. De commissie deelt, met verwijzing naar de landschappelijke kenmerken, de keuze om per landgoed slechts op bestaande erven één*

*wooneenheid toe te staan. Samengevat adviseert de commissie de zienswijze ten aanzien van de locatie voor landgoederen (op hoofdlijnen) te delen en ten aanzien van het mogelijk maken van bebouwing niet te delen.*

voorstel

**Wij zijn van mening dat het advies van de commissie teveel ruimte biedt voor het oprichten van landgoederen. Wij stellen u voor de voorgestelde uitbreiding te beperken tot de voor landgoederen zeer geschikte gebieden rondom het Kuinderbos (de gehele driehoek tussen de Rijksweg A6 en de Kuinderweg) en rondom het Voorsterbos (het gebied dat wordt omsloten door de Leemringweg, de Kraggenburgerweg, de Repelweg, de Voorstertocht, de Zwolse Vaart en de Enservaart) . Naar aanleiding hiervan dient de Ontwikkelingskaart te worden aangepast.**

Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden stellen wij u voor conform het advies van de commissie te besluiten, en op bestaande erven maximaal één wooneenheid toe te staan.

**6. zienswijze H. Dopmeijer**

**7. zienswijze Brouwer-Luichies**

De beide families willen twee woonbestemmingen op het perceel Schokkerringweg 5-II. Er is sprake van twee woningen in één gebouw, wat ook blijkt uit HARBO-aanslag. De huidige gedoogsituatie dient te worden gelegaliseerd.

advies commissie

*In het buitengebied wordt per erf slechts één woning toegestaan. De vrijgekomen boerderij Schokkerringweg 5-II wordt planologisch al jaren beschouwd als één woning, die door meerdere personen wordt bewoond. Het toestaan van twee woningen op het perceel Schokkerringweg 5-II gaat niet alleen in tegen het gemeentelijk beleid, maar er zal ook een ongewenste precedentwerking van uit gaan. De commissie adviseert om de beide zienswijzen niet te delen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**8. zienswijze C.L.R. Vereecken**

1. Vanwege de ligging van de bedrijfsgebouwen wordt een verruiming van het bouwvlak van het perceel Steenwijkerweg 6 gewenst richting de Steenwijkerweg en conform de huidige bouwstrook.
2. Het fruitteeltbedrijf voert beperkte detailhandel. Bezwaarde wenst een andere bestemming wanneer de verkoop van andere producten van AGF op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is.

advies commissie

1. *Op het perceel Steenwijkerweg 6 ligt de bebouwingsgrens, net als bij de andere agrarische erven in het plangebied, op de voorgevel van de woning. De bedrijfsgebouwen liggen daarachter. Er is geen reden om hier een afwijkend principe te hanteren, en het erf van de bezwaarde aan de achterkant te versmallen en aan de zijkant te verruimen.*
2. *De hoofdactiviteit van het bedrijf is agrarisch. De hieraan ondergeschikte verkoop van AGF is op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan tot een vloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>. Er is dan ook geen reden om een andere bestemming aan het perceel toe te kennen. De verkoop van andere producten dan ter plaatse voortgebrachte producten en/of AGF(aardappelen, groente en fruit) binnen percelen met een agrarische bestemming is naar de mening van de commissie planologisch ongewenst.*

*De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**9. zienswijze S. van Diepen en A. van Diepen-Hazenberg**

Verzocht wordt om het kweken en de verkoop van heesters vanaf het perceel Zuiderringweg 13-I planologisch mogelijk te maken.

advies commissie

*Het kweken en de verkoop van heesters is een agrarische activiteit, waartegen in het buitengebied geen enkel bezwaar is. Het perceel Zuiderringweg 13-I heeft een bestemming "bedrijven". De commissie adviseert het college om binnen de bestemmingen "wonen" en "bedrijven" kleinschalige agrarische activiteiten, zoals het kweken van fruit, groente en (sier)heesters en het houden van dieren bij recht mogelijk te maken. De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**10. zienswijze C. van Hardeveld**

Maakt bezwaar tegen de bestemming van zijn woning aan de Repelweg 4, die wordt aangemerkt als een dienstwoning binnen de bestemming recreatieve doeleinden (R15). De afspraak was dat de woning een woonbestemming zou krijgen.

advies commissie

*Vanwege de schaalgrootte van de plankaart is er door het college vanuit praktische overwegingen voor gekozen om de woning onder te brengen binnen de bestemming R15. Omdat de gekozen systematiek niet overeenkomt met de feitelijke situatie, is de commissie het met de bezwaarde eens dat het perceel Repelweg 4 een woonbestemming dient te krijgen. De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**11. zienswijze Jachtwerf Aquador**

**12. zienswijze Stolk Marimecs**

**13. zienswijze M.J. Overbeeke**

Door de drie bezwaarden, ondernemers aan de Vollenhoverweg, wordt bezwaar gemaakt tegen het omzetten van de vigerende bestemming "industrie" die op de strook langs de Vollenhoverdijk rust in de bestemming "waterkering" met als aanduiding "scheepsbouw- en reparatiebedrijven ten behoeve van de waterrecreatie en de scheepvaart toegestaan". De voorgestane wijziging beperkt de gebruiksmogelijkheden, zowel in vierkante meters als in toegestane bedrijfsactiviteiten.

advies commissie

*De vigerende bestemming "industrie" maakt ongewenste planologische ontwikkelingen in het gebied langs de Vollenhoverdijk mogelijk. Daarom heeft het college ervoor gekozen om nog slechts de huidige bedrijfsactiviteiten toe te staan*

*en de maximaal toegestane bedrijfsomvang te beperken. De commissie is echter van mening dat de voorgestelde regeling te beperkend kan werken voor de zittende ondernemers. De commissie adviseert het college om de zienswijzen te delen, en de mogelijkheden voor bedrijvigheid in de strook langs de Vollenhoverdijk op de volgende wijze te verruimen c.q. te specificeren:*

- een onderscheid in bestemming tussen de winterstalling (bestemming "recreatie") en de overige ondernemingen (bestemming "bedrijven");*
- het opnemen van een bebouwingspercentage per bedrijfsperceel, dat tevens ieder bedrijf nog enige uitbreidingsmogelijkheid biedt;*
- het binnen de bestemming "bedrijven" toelaten van de volgende milieucategorieën:*
  - a. scheepsbouw- en reparatiebedrijven ten behoeve van de waterrecreatie en de scheepvaart: categorie 1, 2 en 3 zondermeer, categorie 4 met vrijstelling;*
  - b. overige bedrijven: categorie 1 en 2 zondermeer, categorie 3 (grootste afstand 50 meter) met vrijstelling.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**14. zienswijze J.M. Hanse**

Verzoekt om de mogelijkheden voor de opvang van buitenlandse werknemers te verruimen c.q. anders te regelen. Gebruikt voor de opvang van Poolse seizoenarbeiders zelf een minicamping, deels buiten het bestaande erf Lemsterweg 29.

advies commissie

*Er zijn ruimtelijke bezwaren voor de opvang van buitenlandse werknemers in onderkomens als caravans en losse units. Bovendien staat de opvang op gespannen voet met de recreatieve en de agrarische bedrijfsvoering. Daarom onderschrijft de commissie de keuze van het college om de opvang van buitenlandse werknemers slechts toe te staan in voormalige bedrijfsgebouwen op vrijgekomen erven. De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**15. zienswijze G. Koolhaas**

1. Het erf van de bezwaarde aan het Espelerpad 5 ligt in een kernrandzone, waar intensieve veehouderij is uitgesloten. Dit werkt beperkend op de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.
2. De bezwaarde wil wellicht een landgoed oprichten en wil weten waarom alleen in de corridor landgoederen zijn toegestaan.
3. De bouwvoorschriften voor (bedrijfs)woningen zijn te beperkend.
4. De voorschriften voor tunnelkassen zijn te beperkend.

advies commissie

1. *De kernrandzones zijn opgenomen om de reëel te verwachten uitbreidingsplannen voor woningbouw op voorhand te beschermen. De individuele belangen van agrariërs die in de kernrandzone niet langer een tweede tak intensieve veehouderij kunnen oprichten wegen niet op tegen het belang van de groei en de leefbaarheid van de dorpen.*
2. *Naar aanleiding van een andere zienswijze adviseert de commissie om het gebied waar landgoederen in principe kunnen worden opgericht te verruimen met een oostelijk gedeelte van het buitengebied. Aan de westkant van de*

*polder, dus ook in de omgeving van Espel, blijven landgoederen niet toegestaan.*

3. *Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het van groot belang dat de herkenbaarheid van woningen en kenmerkende boerderijtypen zoveel mogelijk wordt behouden. Daarom zijn er bouwbepalingen opgenomen. Er zijn geen redenen om deze (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied overigens verruimde) bepalingen naar aanleiding van de zienswijze aan te passen.*
4. *Erkend wordt dat in het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen boog-en tunnelkassen. De begripsbepaling zal dan ook moeten worden aangepast. Boogkassen zijn hoger dan 1,5 meter en dienen op grond van jurisprudentie te worden beschouwd als gebouwen. Een gebouw is elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. De commissie stelt voor om ten aanzien van boogkassen een bepaling op te nemen in het bestemmingsplan, dat deze enkel en alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Tunnelkassen zijn lager dan 1,5 meter, en dienen op grond van jurisprudentie niet te worden beschouwd als gebouwen, maar als bouwwerken. Ten aanzien van tunnelkassen behoeft naar de mening van de commissie geen bepaling te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen het ontwerpbestemmingsplan zijn bouwwerken tot een hoogte van 1,5 meter buiten het bebouwingsvlak namelijk reeds toegestaan. De commissie ziet geen juridisch sluitende opties om de mogelijkheden voor boogkassen buiten het erf te verruimen.*

*De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen.*

#### voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

### **16. zienswijze M.J. Galama**

De bezwaarde verzoekt om de mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten binnen de agrarische bestemming te verruimen van 100 naar 130 m<sup>2</sup>, dit in verband met zijn concrete plannen voor een neventak in een bestaande schuur op zijn perceel Lemsterweg 37.

#### advies commissie

*Voor recreatieve nevenactiviteiten als bed & breakfast wordt de maat van 100 m<sup>2</sup> ruim voldoende geacht. Met deze maat wordt de kleinschaligheid van dergelijke activiteiten gegarandeerd. De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen.*

#### voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

### **17. zienswijze J. Post**

De bezwaarde verzoekt de bestemming van het perceel Steenbankpad 3 te wijzigen van agrarisch in wonen, en wil gebruik maken van de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van het opzetten van een theehuis met theetuin. Tevens wordt verzocht om ondergeschikte detailhandel mogelijk te maken.

#### advies commissie

*Nu vast staat dat het perceel Steenbankpad 3 een vrijgekomen agrarisch erf is, dient de agrarische bestemming te worden omgezet in een bestemming "wonen". Binnen de woonbestemming zijn er na vrijstelling van het college mogelijkheden*

*voor een theehuis met een maximale omvang van 100 m<sup>2</sup>. Voor de gevraagde detailhandel wil de commissie, mede gelet op de precedentwerking die hiervan kan uitgaan, geen ruimte bieden. De commissie adviseert om de zienswijze te delen voor wat betreft de omzetting van de agrarische naar een woonbestemming en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen voor wat betreft het toestaan van detailhandel.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**18. zienswijze Trustor Components Holding BV**

De BV verzoekt om de bestaande opstallen op het perceel Domineesweg 29 te slopen en te vervangen door 3.000 m<sup>2</sup> bebouwing ten behoeve van bedrijfsdoeleinden (het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw). Van bebouwingsuitbreiding ten opzichte van de huidige situatie is geen sprake.

advies commissie

*Het plan van Trustor is in twee opzichten strijdig met de voorgestelde regeling voor vrijgekomen erven. Ten eerste wordt met de voorgestelde bebouwing het maximaal toelaatbare oppervlakte voor niet-agrarische activiteiten van 2.000 m<sup>2</sup> met 50% overschreden. Ten tweede kan ten aanzien van het voorgestelde gebruik worden opgemerkt dat een bedrijfsverzamelgebouw thuishoort op een bedrijventerrein en niet op een vrijgekomen erf. Gelet op de specifieke ligging direct tegenover het bedrijventerrein van Urk is de commissie echter van mening dat in deze uitzonderlijke situatie middels het toekennen van een maatbestemming (bedrijfsverzamelgebouw) bij hoge uitzondering kan worden meegewerkt aan de plannen. Daarbij dient een maximaal bebouwingsoppervlak van 3.000 m<sup>2</sup> mogelijk te worden gemaakt. De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

**Wij stellen u voor om het advies van de commissie niet te volgen en de zienswijze niet te delen. Bedrijfsverzamelgebouwen horen niet thuis in het buitengebied, en het toelaten van een dergelijk gebouw zal leiden tot een ongewenste precedentwerking. Hoe is immers te verdedigen dat een bedrijfsverzamelgebouw op een vrijgekomen erf onder de rook van Urk acceptabel is, en een vergelijkbaar plan nabij bijvoorbeeld Ens of Marknesse niet kan worden uitgevoerd? Om bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied te weren zijn de voorschriften op dit onderdeel waar nodig nog aangescherpt (zie "nota van wijzigingen"). Voor wat betreft de maximaal toegestane bebouwing op vrijgekomen erven zijn wij van mening dat dient te worden vastgehouden aan een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>. Slechts daar waar meer bebouwing aanwezig is, mag dit meerdere ook worden gebruikt. Deze uitzondering geldt echter niet bij sloop.**

**19. zienswijze P.J.M. Meulendijks**

1. De bezwaarde heeft plannen voor erfuitbreiding en verzoekt een groter bebouwingsvlak.
2. De bezwaarde heeft samen met andere ondernemers aan het Klutenpad een plan gemaakt voor structuurverbetering van de hier gevestigde agrarische bedrijven, gecombineerd met het ontwikkelen van een natuurstrook langs de Vuurtocht.

3. De op het erf aanwezige windmolen ontbreekt op de plankaart. In verband met de geplande erfvergroting is het noodzakelijk dat de windmolen naar achteren wordt verplaatst.

advies commissie

1. *Het ingediende plan voldoet op onderdelen niet aan de randvoorwaarden voor erfvergroting. Zo blijft de breedte-/diepteverhouding niet binnen de 1:2 en zijn er vraagtekens met betrekking tot de wel erg grote laad- en losruimte midden op het erf en met betrekking tot de onnodig grote afstand tussen de achtergevel van het achterste bedrijfsgebouw en de perceelsgrens. Het plan is in de ogen van de commissie onvoldoende concreet.*
2. *Het bestemmingsplan biedt voor de omzetting van agrarisch naar natuur in principe ruimte via een in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wanneer de plannen van de ondernemers aan het Klutenpad voldoende concreet zijn uitgewerkt kan hiervoor een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.*
3. *De solitaire windmolens in het buitengebied zijn wegbestemd. Op basis van het overgangsrecht kunnen bestaande windmolens niet worden verplaatst. Dit geldt ook voor de windmolen van de bezwaarde.*

*De commissie adviseert om de zienswijze te delen voor wat betreft punt 2 en niet te delen voor wat betreft de punten 1 en 3. Het delen van punt 2 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**20. zienswijze Maatschap De Groot**

1. De bezwaarde geeft aan dat het bouwblok van het erf Vuurpad 16 te klein is ingetekend.
2. De bezwaarde heeft voor het erf Klutenpad 14 plannen voor erfuitbreiding en verzoekt een groter bebouwingsvlak.
3. De bezwaarde heeft samen met andere ondernemers aan het Klutenpad een plan gemaakt voor structuurverbetering van de hier gevestigde agrarische bedrijven, gecombineerd met het ontwikkelen van een natuurstrook langs de Vuurtocht.
4. De op het erf aanwezige windmolen ontbreekt op de plankaart. In verband met de geplande erfvergroting is het noodzakelijk dat de windmolen naar achteren wordt verplaatst.

advies commissie

1. *Het erf Vuurpad 16 is, zo blijkt uit nader onderzoek, inderdaad te klein ingetekend; het bebouwingsvlak dient te worden vergroot tot aan de bestaande sloot met een maat van ongeveer 25 meter.*
2. *Erven worden slechts vergroot naar aanleiding van concrete bouwplannen. Het ingediende schetsplan is onvoldoende concreet om op basis hiervan het bouwblok te vergroten.*
3. *Het bestemmingsplan biedt voor de omzetting van agrarisch naar natuur in principe ruimte via een in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wanneer de plannen van de ondernemers aan het Klutenpad voldoende concreet zijn uitgewerkt kan hiervoor een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.*
4. *De solitaire windmolens in het buitengebied zijn wegbestemd. Op basis van het overgangsrecht kunnen bestaande windmolens niet worden verplaatst. Dit geldt ook voor de windmolen van de bezwaarde.*

*De commissie adviseert om de zienswijze te delen voor wat betreft de punten 1 en 3, en niet te delen voor wat betreft de punten 2 en 4. Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van punt 1 gewijzigd te worden vastgesteld.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**21. zienswijze Westermeerwind BV**

1. Westermeerwind BV heeft samen met andere ondernemers aan het Klutenpad een plan gemaakt voor structuurverbetering van de hier gevestigde agrarische bedrijven, gecombineerd met het ontwikkelen van een natuurstrook langs de Vuurtocht.
2. De BV wil binnen de nieuw aan te leggen natuurstrook een educatief windenergiecentrum tot stand brengen in combinatie met twee windmolens.

advies commissie

1. *Het bestemmingsplan biedt voor de omzetting van agrarisch naar natuur in principe ruimte via een in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wanneer de plannen van de ondernemers aan het Klutenpad voldoende concreet zijn uitgewerkt kan hiervoor een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.*
2. *Het plan voor een windmolencentrum op de voorgestelde locatie staat haaks op het gemeentelijk beleid om in het landelijk gebied geen nieuwe bouwpercelen en nieuwe solitaire windmolens toe te staan. De commissie staat sympathiek ten opzichte van het idee om windenergie te promoten, maar is van mening dat een dergelijk plan op een bestaand erf dient te worden gerealiseerd binnen de randvoorwaarden die gelden voor niet-agrarische activiteiten. Van een combinatie met nieuw op te richten solitaire windmolens kan echter geen sprake zijn.*

*De commissie adviseert om de zienswijze te delen voor wat betreft punt 1 en niet te delen voor wat betreft punt 2. Het delen van punt 1 leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**22. zienswijze Maatschap Knoppers & Rood**

In het ontwerpbestemmingsplannen is rekening gehouden met de concrete uitbreidingsplannen van de erven Espelerringweg 11 en 13. Daarbij is volgens de bezwaarde geen rekening gehouden met de benodigde afstand van 2x12 meter tussen beide erven.

advies commissie

*De commissie is het met de bezwaarde eens dat er een afstand van 2x12 meter tussen de beide erven dient te worden aangehouden. Gelet op de schaalgrootte van de plankaart (1 : 10.000) is het ondoenlijk om vanaf de kaart exact te meten. Daarom zijn de voorschriften bepalend. De commissie is van mening dat de plankaart voldoende ruimte moet bieden om de ingediende bouwplannen te kunnen realiseren, en adviseert het college om op de plankaart bijvoorbeeld een verduidelikend detail op te nemen, zodat men niet de neiging krijgt om dit soort details vanaf de grote plankaart te gaan opmeten. De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel (zonodig) gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**23. zienswijze New Energy Farm CV****24. zienswijze Harvestore Holland Silobouw**

Beide bezwaarden geven aan dat de huidige bouwhoogte voor torensilo's 30 meter is, en willen deze hoogte handhaven. Met betrekking tot grote melkveehouderijen zijn voedersilo's van 25 meter hoog economisch het meest rendabel.

advies commissie

*Op basis van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied is de maximale bouwhoogte voor torensilo's 15 meter. Er is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO in het bestemmingsplan opgenomen om de bouw van 30 meter hoge silo's mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid is echter nooit gebruikt gemaakt. Vanwege de grote ruimtelijke impact op het landschap (in hoogte zijn dergelijke silo's vergelijkbaar met de eerste solitaire windmolens die ook nog eens veel ranker waren) is de bouw van torensilo's hoger dan 15 meter naar de mening van de commissie ongewenst. De commissie adviseert om de zienswijzen niet te delen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**25. zienswijze Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek**

1. Er is geen beschermende regeling opgenomen voor terreinen met een middelhoge of hoge trefkans volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW).
2. Er is geen dubbelbestemming opgenomen voor archeologisch waardevolle gebieden; in het bestemmingsplan is slechts een aanduiding opgenomen. Voor bouwactiviteiten op bestaande erven wil de gemeente geen archeologisch onderzoek eisen alvorens bouwvergunning te verlenen, ook als deze erven zich bevinden in archeologisch waardevolle gebieden. Dit is in strijd met de vastgestelde provinciale handreiking bestemmingsplannen.

advies commissie

1. *De IKAW zal dit jaar nog worden herzien. In het nieuwe Omgevingsplan van de provincie Flevoland zal een doeltypenkaart worden opgenomen met daarop aangegeven de gebieden die behouden of nader onderzocht dienen te worden. In het kader daarvan kunnen alsnog gebieden in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 worden aangewezen voor behoud of nader archeologisch onderzoek. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bovendien is in een overleg tussen de ROB en de Provincie Flevoland ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan overeengekomen, dat de gemeente Noordoostpolder wordt aangeraden om de plankaarten van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 af te stemmen op de nieuwe AMK (Archeologische MonumentenKaart). Het gaat hier om het opnemen van archeologisch waardevolle gebieden, waarvan is aangetoond dat ze behoudenswaardig zijn. De commissie adviseert om de plankaarten op de nieuwe AMK aan te passen.*
2. *Bouwactiviteiten op erven, die op basis van de nieuwe AMK binnen archeologisch waardevolle gebieden vallen, zullen onder het aanlegvergunningstelsel dienen te worden gebracht. De commissie concludeert dat het aanlegvergunningstelsel hierop moet worden aangepast.*

*De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

## **26. zienswijze NLTO Flevoland**

NLTO Flevoland heeft zienswijzen ten aanzien van de volgende onderdelen:

1. Bebouwingsvlak:
  - 1.1. Erven dienen bij recht te worden vergroot tot 2 ha.
  - 1.2. Erven dienen met vrijstelling te worden vergroot tot 2,5 ha.
  - 1.3. Er moet voor de voorgevel van de woning kunnen worden gebouwd.
  - 1.4. De breedte-/diepteverhouding van 1:2 werkt beperkend.
  - 1.5. Bij samenvoeging moet er een groter bebouwingsvlak mogelijk zijn.
2. Erfsingels: de singelbreedte en de afstand tot aan de erfgrens dienen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet te worden vergroot.
3. Intensieve veehouderij:
  - 3.1. Een maat van 2.000 m<sup>2</sup> voor de nieuwvestiging van een tweede tak is te gering om rendabel te kunnen zijn.
  - 3.2. De 300 meter-kernrandzone rondom de dorpen is te groot, en de criteria waarop deze afstand is gebaseerd zijn onvoldoende objectief vastgesteld.
  - 3.3. Er is geen planologisch argument om intensieve veehouderij in te perken. Erfvergroting voor deze bedrijven moet dan ook mogelijk blijven.
4. Glastuinbouw:
  - 4.1. Er dient met de maatvoering voor staand glas op het erf te worden aangesloten bij het provinciale beleid (maximaal 2.500 m<sup>2</sup>).
  - 4.2. Er dient ruimte te worden geboden voor tunnel- en boogkassen op de kavel, o.a. voor klein fruit.
5. Nevenactiviteiten: het selectieve model is te beperkend. Beter is om uit te gaan van het zogenaamde multifunctionele model.
6. Overig:
  - 6.1. de NLTO vreest dat het niet opnemen van het uitgangspunt "ontwikkelen" ertoe zal leiden dat Noordoostpolder wordt aangewezen als werelderfgoed.
  - 6.2. De paragraaf over de ammoniakzone in de toelichting kan geschrapt worden.
  - 6.3. Het onderscheid tussen tunnel- en boogkassen is onvoldoende gedefinieerd.
  - 6.4. Archeologie mag geen belemmering vormen voor erfruitbreiding.
  - 6.5. Het bestemmingsplan moet voldoende ruimte bieden voor nieuwbouw ten behoeve van een niet-agrarische tweede tak.
  - 6.6. Een maximale maat van 100 m<sup>2</sup> voor detailhandel in eigen producten is te gering.
  - 6.7. Erfvergroting voor kleinschalig kamperen moet mogelijk zijn.
  - 6.8. Er dient een vrijstelling te worden opgenomen voor de tijdelijke opvang van buitenlandse werknemers, of er dient voor het plaatsen van tijdelijke units voor dit doel ruimte te worden geboden middels het toepassen van de tijdelijke vrijstellingsprocedure ex artikel 17 WRO.
  - 6.9. Er is in de ogen van de NLTO geen landschappelijk onderscheid tussen open en dichte gebieden. Daarom wordt voorgesteld om de aanlegvergunning voor houtige teelten te schrappen. Het gemaakte onderscheid tussen fruitteelt en ander houtige gewassen is onduidelijk.
  - 6.10. Voorgesteld wordt om nieuwe landgoederen toe te staan in het gehele plangebied.

- 6.11. De NLTO vindt het ongewenst dat per voormalig agrarisch bouwperceel er maar één bestemming wordt toegekend.

advies commissie

- 1.1 *De commissie is van mening dat bouwblokken niet op voorhand moeten worden vergroot, maar aan de hand van concrete verzoeken tot erfvergroting. Iedere erfuitbreiding vraagt immers om maatwerk.*
- 1.2 *Voor wat betreft de maximale erfomvang die met vrijstelling kan worden geregeld sluit de commissie aan bij de zienswijze van de NLTO. Ook het Provinciaal beleid is inmiddels dusdanig verruimd dat vergrotingen tot een erfomvang van 2,5 ha naar de mening van de Provincie door gemeenten zelf kunnen worden geregeld middels binnenplanse vrijstellingsprocedures. De commissie raadt het college aan om de vrijstellingsbevoegdheid voor bouwblokken te vergroten van 1,5 ha (dit komt overeen met een erfomvang van ruim 2,0 ha) tot 1,7 ha (dit komt overeen met een erfomvang van 2,5 ha). De commissie geeft het college in overweging om te onderzoeken of de maximale breedtemaat van 125 m die in de vrijstellingsbevoegdheid genoemd wordt te verruimen, wanneer de erfomvang groter wordt.*
- 1.3 *De commissie is van mening dat het vanwege landschappelijke beeldkwaliteit ongewenst is dat voor de bestaande woning kan worden gebouwd.*
- 1.4 *Het is vanuit landschappelijk oogpunt noodzakelijk dat de breedte-/diepteverhouding van maximaal 1:2 niet in de diepte wordt overschreden. De commissie is van mening dat deze randvoorwaarde nauwelijks beperkend werkt, omdat immers ook alle andere breedte-/diepteverhoudingen tussen de 2:1 en de 1:2 mogelijk zijn.*
- 1.5 *Naar aanleiding van een andere zienswijze adviseert de commissie het college om de wijzigingsbevoegdheid voor de samenvoeging van erven uit de voorschriften te schrappen. Zie ook zienswijze 33 (familie C. Naalden).*
- 2 *De oorspronkelijke beplantingseisen, singels van 4 meter en een afstand van 10 meter tussen bebouwing en erfgrens, zijn afgestemd op erven van maximaal 1 ha groot. De commissie concludeert dat bij (fors) grotere erven ook bredere erfsingels horen. Zeker nu wordt voorgesteld om de maximale erfuitbreiding die met vrijstelling kan worden geregeld te verruimen naar bebouwingsvlakken van 1,7 ha (dit is een erfomvang van 2,5 ha) adviseert de commissie het college om vast te houden aan 6 meter brede erfsingels en de daarbij behorende afstand van 12 meter tussen bebouwing en erfgrens.*
  - 3.1 *Mede vanwege het feit dat de maximale oppervlakte voor bebouwingsvlakken wordt vergroot, is de commissie van oordeel dat de maat van 2.000 m<sup>2</sup> voor intensieve tweede takken kan worden verruimd naar 2.500 m<sup>2</sup>. Deze maat sluit naadloos aan bij het onlangs gewijzigde provinciale beleid ten aanzien van intensieve neventakken.*
  - 3.2 *Om te voorkomen dat de toekomstige dorpsuitbreidingen in gevaar komen is gekozen voor kernrandzones van 300 meter. De commissie onderschrijft het standpunt van het college om bij de zo noodzakelijke groei van de dorpen risico's die uitbreiding in de weg kunnen staan zoveel mogelijk te beperken. In dit geval weegt het belang van de leefbaarheid van de dorpen zwaarder dan het mogelijke individuele belang van enkele agrarische ondernemers.*
  - 3.3 *Er zijn geen ruimtelijke argumenten om grote intensieve bedrijven te weren en grote akkerbouw- of veeteeltbedrijven niet. De beperking van Ai-bedrijven heeft alles te maken met het vertalen van Rijks- en Provinciaal milieubeleid in het bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat de Provincie in haar vooroverlegreactie ex artikel 10 Bro heeft aangegeven dat erfuitbreidingen van Ai-bedrijven in Flevoland niet langer mogelijk zijn. De commissie is ten aanzien van deze zienswijze verdeeld. De commissieleden*

*Roefs en Voorberg zijn van mening dat intensieve hoofdtakbedrijven dezelfde erfuutbreidingsmogelijkheden moeten krijgen als akkerbouw- of veeteeltbedrijven, omdat het op slot zetten van intensieve hoofdtakbedrijven ruimtelijk gezien niet te motiveren valt en het milieuvergunningstelsel voldoende mogelijkheden biedt om (mogelijk) ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Zij delen de zienswijze van de NLTO op dit onderdeel. Het commissielid Vermeulen deelt deze zienswijze niet en onderschrijft het standpunt zoals het college dat heeft vertaald in het ontwerpbestemmingsplan (geen erfuutbreiding voor Ai-bedrijven). Hij is van mening dat de vertaling van Rijks- en Provinciaal milieubeleid in het bestemmingsplan ten aanzien van het onderwerp intensieve veehouderij acceptabel is.*

- 4.1. Mede vanwege het feit dat de maximale oppervlakte voor bebouwingsvlakken wordt vergroot, is de commissie van oordeel dat de maat van 2.000 m<sup>2</sup> voor een neventak staand glas op het erf kan worden verruimd naar 2.500 m<sup>2</sup>. Deze maat sluit naadloos aan bij het onlangs gewijzigde provinciale beleid ten aanzien van de neventak staand glas.*
- 4.2. Voor tunnelkassen (lager dan 1,5 m) is er voldoende ruimte, deze bouwwerken kunnen zowel op het erf als op de kavel worden geplaatst. De commissie is van oordeel dat het planologisch toelaten van boogkassen (hoger dan 1,5 m en daarmee gebouwen in de zin van de Woningwet) op de kavel ongewenst is, vanwege precedentwerking ten opzichte van andere agrarische gebouwen. Op agrarische erven en in die gebieden waar op de kavel staand glas is toegestaan kunnen wel boogkassen worden opgericht.*
- 5. Het multifunctionele model komt in feite overeen met de zogenaamde negatieve lijst die in de jaren 70 en '80 werd opgenomen in bestemmingsplannen. Op de negatieve lijst stonden slechts die bedrijven vermeld die zich niet in een bepaald gebied mochten vestigen. Omdat deze benadering de nodige hiaten bevatte, is de negatieve lijst sinds begin jaren '90 niet meer acceptabel voor de goedkeurende instanties van bestemmingsplannen. De commissie is van mening dat moet worden vastgehouden aan de positieve lijst, zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*
- 6.1 Het al dan niet toekennen van de werelderfgoedstatus gebeurt volgens de commissie niet op basis van het karakter van het voorliggende bestemmingsplan, maar op andere gronden. Een mogelijke aanwijzing als werelderfgoed valt geheel buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.*
- 6.2 Er is geen ammoniakzone opgenomen op de plankaart of in voorschriften. De tekst over ammoniakzones in de toelichting is slechts informatief. De commissie is van mening dat de laatste zin van de paragraaf kan vervallen, waardoor de eventuele onduidelijkheid over het al dan niet opnemen van de zones wordt weggenomen.*
- 6.3 De commissie onderschrijft de mening van de NLTO dat het onderscheid tussen tunnel- en boogkassen onduidelijk is, en verzoekt het college om de voorschriften en de toelichting op dit onderdeel aan te passen. Een oplossing zou zijn om de hoogte bepalend te laten zijn voor het onderscheid. Tunnelkassen zijn lager dan 1,5 m en worden in de zin van de Woningwet beschouwd als bouwwerken. Tunnelkassen kunnen zowel op de kavel als op het erf worden geplaatst. Boogkassen zijn hoger dan 1,5 m en worden in de zin van de Woningwet beschouwd als gebouwen. Boogkassen kunnen op het erf worden geplaatst, en slechts op de kavel wanneer daar op basis van de bestemmingsplankaart het oprichten van staand glas is toegestaan (de glastuinbouwgebieden bij Ens, Luttelgeest en Marknesse).*
- 6.4 Er kunnen wel degelijk archeologische belemmeringen zijn bij erfvergrotingen. De commissie onderschrijft de stellingname van de NLTO ten aanzien van archeologie dan ook niet.*

- 6.5 *De commissie is van mening dat ook nieuwbouw voor niet-agrarische tweede takken mogelijk moet zijn, uiteraard binnen de maximaal toegestane oppervlakte, en verzoekt het college om de toelichting hierop aan te passen.*
- 6.6 *Een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten en/of AGF, een aan de agrarische bestemming ondergeschikte activiteit, wordt door de commissie ruim voldoende geacht.*
- 6.7 *De mogelijkheid tot erfvergroting is uitsluitend bedoeld voor de agrarische bedrijvigheid. De commissie deelt de mening van het college dat erfvergroting voor niet-agrarische activiteiten ongewenst is, omdat daarmee het zo gewenste kleinschalige karakter van die activiteiten niet langer gewaarborgd is.*
- 6.8 *Het college onderkent de problematiek van de opvang van buitenlandse werknemers en heeft ervoor gekozen om deze opvang in principe toe te laten in voormalige agrarische gebouwen op vrijgekomen erven. Hiervoor is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat tijdelijke units vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst zijn, en de opvang van buitenlandse werknemers op agrarische erven kan leiden tot (milieu)problemen, onderschrijft de commissie de visie van het college op dit onderdeel.*
- 6.9 *De commissie is verdeeld over het al dan niet in stand laten van het onderscheid open middengebied, verdichte buitenring. Commissielid Vermeulen is met het college van mening dat het karakteristieke open middengebied moet worden gehandhaafd, de commissieleden Roefs en Voorberg staan op het standpunt dat het oorspronkelijke onderscheid tussen de gebieden binnen en buiten de dorpenring in de praktijk al lang niet te ervaren is, en zijn met de NLTO van mening dat het onderscheid in het bestemmingsplan dient te vervallen.*
- 6.10 *Hoewel de commissie naar aanleiding van zienswijze 5 (B. Crebas) het standpunt heeft ingenomen dat het gebied voor potentiële landgoederen dient te worden vergroot, gaat het de commissie veel te ver om landgoederen in het gehele buitengebied toe te staan.*
- 6.11 *In bestemmingsplannen wordt geen rekening gehouden met privaatrechtelijke splitsingen. De commissie is echter van oordeel dat de gekozen systematiek niet beperkend werkt, ook al vanwege de ruime vrijstellingsmogelijkheden die zijn opgenomen binnen de agrarische en woonbestemmingen. Van het leggen van een woonbestemming op slechts een deel van het erf kan bovendien een beperkende werking uitgaan op de bedrijfsactiviteiten die op dat perceel plaats vinden.*

*De commissie adviseert om de zienswijze te delen voor wat betreft de punten 1.2, 3.1, 4.1, 6.3 en 6.5, en het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd vast te stellen. De commissie adviseert verdeeld over de punten 3.3 en 6.9. De commissie adviseert om de overige punten van de zienswijze niet te delen.*

#### voorstel

**Wij stellen u voor de volgende adviezen van de commissie niet over te nemen:**

**3.1 omvang tweede tak intensief: vasthouden aan een maximale omvang van 2.000 m<sup>2</sup>.**

**4.1 omvang tweede tak staand glas: vasthouden aan een maximale omvang van 2.000 m<sup>2</sup>.**

**Voor beide onderdelen geldt de volgende argumentatie. De gemeente is vrij om te kiezen voor een kleinere maat dan de provincie, wanneer daar goede ruimtelijke argumenten voor zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor één**

standaardmaat voor niet- agrarische activiteiten op vrijgekomen erven en voor tweede takken op agrarische erven. De maat van 2.000 m<sup>2</sup> biedt enerzijds de garantie dat de niet-agrarische activiteiten en de tweede takken ruimtelijk gezien van ondergeschikte betekenis blijven, en is anderzijds een rendabele omvang voor veel van deze activiteiten. De maat past bovendien goed bij de schaal van Noordoostpolder, die een andere is dan de schaal van de gemeenten in Oostelijk en Zuidelijk Flevoland. Uit onderzoek blijkt overigens dat een omvang van 2.000 m<sup>2</sup> stalruimte voor diverse diercategorieën voldoende groot is voor het voeren van een rendabele tweede tak intensieve veehouderij.

Ten aanzien van de overige niet-verdeelde adviezen stellen wij u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

Ten aanzien van de verdeelde adviezen stellen wij u het volgende voor:

- 3.3** erfuitbreidingsmogelijkheden intensieve veehouderij:  
vasthouden aan het standpunt dat Ai-bedrijven buiten het bestaande erf niet mogen worden uitgebreid, en daarmee het advies van commissielid Vermeulen overnemen.  
Het niet via een erfvergroting verder uit laten groeien van Ai-bedrijven sluit aan bij het Provinciaal en Rijksbeleid ten aanzien van intensieve veehouderij. Uit recent overleg met de Provincie is andermaal gebleken dat het opnemen van erfuitbreidingsmogelijkheden voor intensieve hoofdtakbedrijven op dit onderdeel zal leiden tot een onthouding van goedkeuring van het bestemmingsplan. Wij adviseren u dan ook met klem om ons voorstel op dit onderdeel over te nemen.
- 6.9** open middengebied: in o.a. het Structuurplan Noordoostpolder, de Beleidsvisie Landelijk Gebied, het Landschapsbeleidsplan, de nota Belvedere en de Kwaliteitskaart wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied binnen de ring van dorpen (het open middengebied) en het gebied buiten deze ring. Om het gewenste landschappelijke onderscheid in de toekomst te kunnen handhaven en versterken is het noodzakelijk om vast te houden aan het open middengebied. Om verdichting binnen de ring te voorkomen stellen wij u voor om fruitteelt, boomteelt en het aanleggen van boswallen in het kader van ondermeer biologische bedrijfsactiviteiten op de kavel te koppelen aan een aanlegvergunning. Ten aanzien van boomteelt zijn wij van mening dat voor de teelt van laagblijvende struiken en heesters geen aanlegvergunning vereist is. Hiermee nemen wij (de strekking) van het advies van commissielid Vermeulen over. Naar aanleiding hiervan dient artikel 24 van de voorschriften te worden aangepast (zie de Nota van wijzigingen).

## **27. zienswijze J.A.M. van den Bremer**

In verband met zijn recreatieve plannen is de bezwaarde van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan toegekende woonbestemming dient te worden gewijzigd in een recreatieve bestemming, of in een agrarische bestemming indien eerst de wijziging van de EHS in het Omgevingsplan moet worden doorgevoerd.

### advies commissie

*In het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen om het perceel Schoterpad 2 buiten het plangebied te laten. Dit is abusievelijk niet vermeld in de commentaarnota die het college naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties heeft vervaardigd. De commissie staat in principe positief*

*tegenover verdergaande recreatieve plannen op het perceel Schoterpad 2, maar op dit moment is nog niet in te schatten hoe uitvoerbaar deze plannen zijn in relatie tot de EHS. In verband hiermee ligt het voor de hand om voor het perceel Schoterpad 2 een partiële herziening van het thans vigerende bestemmingsplan in procedure te brengen, op het moment dat er meer duidelijkheid is over de relatie met de EHS. Deze insteek heeft het college ook gekozen bij de recreatieve plannen van de overbuurman aan het Schoterpad 1.*

*De commissie adviseert om het perceel Schoterpad 2 buiten het plangebied te laten en in een afzonderlijk plan met een passende planologische regeling te komen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten en de zienswijze niet te delen.

**28. zienswijze Dingemans**

Het is de wens van de bezwaarden om op het erf IJzerpad 17 agrarische activiteiten te combineren met agro-toerisme en educatie (bijenteelt, kaarsenmakerij, lezingen, cursussen). Er zijn ook plannen voor boerengolf of pitch & put buiten het erf. Verzocht wordt om deze activiteiten planologisch mogelijk te maken.

advies commissie

*De genoemde niet-agrarische activiteiten die op het erf plaats vinden kunnen in de optiek van commissie middels een vrijstelling worden toegestaan binnen de agrarische bestemming. Voor recreatieve activiteiten buiten het erf biedt het bestemmingsplan geen ruimte. Wanneer deze, zoals in het voorliggende verzoek, dermate kleinschalig van karakter zijn dat de agrarische uitstraling van de kavel niet wordt verstoord en er op de kavel geen enkele bouwactiviteit wordt ontwikkeld, is er geen bezwaar tegen. De commissie geeft het college in overweging om in het bestemmingsplan een vrijstellingsbepaling op te nemen voor dit soort kleinschalige voorzieningen. De commissie adviseert om de zienswijze te delen. Dit leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**29. zienswijze Nederlandse Fruittelers Organisatie afd. NOP**

1. De organisatie is van mening dat het bestemmingsplan mogelijkheden moet bieden voor fruitteeltbedrijven om over te schakelen op kleinfruit, of om dit als neventak te ontwikkelen. Het gaat om een minimale oppervlakte van 4 ha.
2. De maat van 4 meter voor hagelnetten is te laag; de landelijk maat is 4,50 meter.

advies commissie

1. *De bouw van vergunningplichtige kassen ten behoeve van het telen van kleinfruit buiten de glastuinbouwgebieden is slechts mogelijk op het erf. Naar aanleiding van zienswijze 26 (NLTO) wordt voorgesteld om de maximale oppervlakte hiervoor te vergroten naar 2.500 m<sup>2</sup>. Vanuit ruimtelijke motieven is destijds besloten om de staand glas mogelijkheden rondom Kraggenburg weg te bestemmen. Er is geen ruimtelijk motief om nu in dit gebied weer ruimte te bieden voor bouwvergunningplichtige kassen. De commissie merkt op dat vergunningsvrije bouwwerken ten behoeve van de fruitteelt, zoals*

- tunnelkassen tot een hoogte van 1.50 meter en overkappingen zonder wanden, wel op de kavel mogen worden opgericht.*
2. *De commissie vindt het geen ruimtelijk bezwaar om de hoogte voor hagelnetten te verhogen naar 4,50 meter.*

*De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen voor wat betreft punt 1. De commissie adviseert om punt 2 van de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**30. zienswijze Stichting Flevo-landschap**

1. De Stichting Flevo-landschap verzoekt om op enkele kavels ten noordwesten van Schokland (J 129 geheel en E 129 deels) de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar natuur van toepassing te verklaren.
2. Flevo-landschap verzoekt om bij de breedte van erfsingels een minimale maat van 6 meter te hanteren.
3. De stichting is van mening dat kwaliteit het uitgangspunt moet zijn voor een gemeente met zo'n grote landschappelijke kwaliteit.

advies commissie

1. *De wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar natuur is van toepassing op alle agrarische kavels, dus ook de agrarische kavels ten noordwesten van Schokland.*
2. *In de voorschriften is reeds geregeld dat de singelbreedte niet minder mag zijn dan 6 meter. Bredere singels zijn zondermeer toegestaan.*
3. *De commissie onderschrijft de mening van Flevo-landschap volledig.*

*De commissie adviseert om de zienswijze te delen, hetgeen niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**31. zienswijze Vereniging Natuurmonumenten**

1. Binnen de bestemmingen "bosgebied" en "natuurgebied" zijn een aantal gebouwen, bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van natuur en recreatie naar de mening van de Vereniging Natuurmonumenten niet te onderscheiden. Er wordt verzocht een recreatieve bestemming toe te kennen aan de botenloods aan de Kadoelerweg, het vakantiehuis aan de Voorsterweg, het toiletgebouw aan de Leemringweg en de vogelkijkhut op het Vogeleiland.
2. De vereniging maakt bezwaar tegen het omzetten van een deel van de bestemming van De Voorst (R7) van zwembad naar kampeerterrein, omdat het betreffende terrein midden in de EHS is gelegen.
3. Ten aanzien van het zweefvliegterrein (R8) wil Natuurmonumenten meer duidelijkheid (maximum aantal kampeermiddelen, tijd van het jaar aangeven, afbakening locatie). De obstakelvrije zone dient te worden wegbestemd.
4. De tekst van de recreatieve bestemming R6 klopt niet: "opslag Staatsbosbeheer" moet zijn "opslag Vereniging Natuurmonumenten".

advies commissie

1. *De commissie merkt op dat binnen de bestemming "bosgebied" bij recht of via vrijstelling ruimte wordt geboden voor bouwwerken en gebouwen ten dienste van de bestemming. Hier valt het toiletgebouw aan de Leemringweg onder.*

*Het vakantiehuis aan de Voorsterweg is te groot om onder deze regeling te vallen, en ruimtelijk gezien is het ongewenst om een recreatieve bestemming aan het gebouw toe te kennen. Het vakantiehuis valt daarmee onder het overgangsrecht. Dat geldt ook voor de vogelkijkhut op het Vogeleiland, want het is ongewenst om binnen de bestemming "natuurgebied" gebouwtjes toe te staan. De botenloods aan de Kadoelerweg past binnen de bestemming "water".*

- 2. Het zwembad heeft een directe relatie met het kampeerterrein. Binnen de bestemming R7 zijn slechts mobiele kampeermiddelen toegestaan, wat geen nadelige invloed heeft op de EHS. De commissie merkt op dat voor de eventuele nieuwbouw van permanente recreatiewoningen op de locatie van het huidige zwembad een aparte, partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.*
- 3. Volgens de commissie zijn er geen planologische bezwaren tegen de kampeermogelijkheden op het zweefvliegterrein die zijn opgenomen in de voorschriften. Er zijn slechts mobiele kampeermiddelen toegestaan voor eigen leden. Een verder inperking naar omvang en/of periode is niet noodzakelijk. Vanuit verkeersveiligheid is het noodzakelijk om bij het zweefvliegterrein een obstakelvrije zone op te nemen.*
- 4. De commissie heeft er geen bezwaar tegen om de tekst van de bestemming R6 aan te passen.*

*De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen voor wat betreft de punten 1,2 en 3. De commissie adviseert om punt 4 van de zienswijze te delen en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

#### voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

### **32. zienswijze Federatie Bedrijfsleven Noordoostpolder en Ondernemersvereniging Groendorpen Noordelijk Flevoland**

1. Een verdergaande erfvergroting dan nu in het ontwerpbestemmingsplan is geregeld is naar de mening van de beide organisaties gewenst.
2. De federatie en de vereniging zijn van mening dat op voormalige agrarische erven dezelfde bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn als op bedrijventerreinen.
3. Binnen de bestemming bedrijven is het bedrijfsmatige gebruik vastgelegd, en voor ander gebruik is een wijzigingsprocedure vereist. Deze regeling is onnodig en omslachtig.
4. Voor voormalige agrarische erven is een flexibele vrijstellingsprocedure gewenst in plaats van de voorgestelde wijzigingsprocedures.
5. Er moeten ruimere mogelijkheden komen voor detailhandel, met name voor die activiteiten die naar aard afwijkend zijn van reguliere detailhandel.
6. De voorgestelde beperkingen voor verkeersaantrekkende bedrijven zijn ongewenst.
7. Een oppervlaktemaat van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> voor niet-agrarische bedrijvigheid is te beperkend.
8. De algehele uitsluiting voor opslag in de open lucht is ongewenst.
9. Afschermende erfbeplanting, zoals geregeld in artikel 27, lid 4<sup>e</sup> van de voorschriften, is niet altijd noodzakelijk.
10. Recreatieve ontwikkelingen dienen in het hele buitengebied te worden toegestaan.
11. De federatie en de vereniging zien liever in het buitengebied een seksinrichting dan op een bedrijventerrein.

#### advies commissie

1. *De commissie deelt de mening van de federatie en de vereniging dat de maximaal toelaatbare erfomvang kan worden verruimd. Het provinciaal beleid is inmiddels dusdanig verruimd dat vergrotingen tot een erfomvang van 2,5 ha naar de mening van de provincie door gemeenten zelf kunnen worden geregeld middels binnenplanse vrijstellingsprocedures. De commissie raadt het college aan om de vrijstellingsbevoegdheid voor bouwblokken te vergroten van 1,5 ha (dit komt overeen met een erfomvang van ruim 2,0 ha) tot 1,7 ha (dit komt overeen met een erfomvang van 2,5 ha).*
2. *Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de vestiging van bedrijven boven categorie 2 naar het oordeel van de commissie ongewenst. Bovendien beconcurrereer je zo je eigen bedrijventerreinen, aldus de commissie.*
3. *De commissie is van mening dat bij het bestemmen van voormalige agrarische erven maatwerk nodig, omdat niet iedere locatie zich leent voor elke in principe toegestane niet-agrarische activiteit. Het is dan ook planologisch ongewenst om in het buitengebied een algemene bedrijfsbestemming te hanteren, zoals de bezwaarden in feite voorstellen.*
4. *Een functieverandering van een perceel kan bestemmingsplantechnisch gezien alleen met een wijzigingsprocedure gerealiseerd worden. Hetgeen de federatie en de vereniging voorstellen is in de ogen van de commissie juridisch niet haalbaar.*
5. *Detailhandel hoort niet thuis in het buitengebied vanwege de ongelijke concurrentie met de winkels in de kernen en de verkeersaantrekkende werking die er van uitgaat. Slechts de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten en/of AGF is toegestaan. Bovendien is de commissie van mening dat het voorstel van de bezwaarden om detailhandel in het buitengebied toe te laten die "naar aard afwijkend is van reguliere detailhandel" te vaag is om juridisch te vertalen.*
6. *De commissie vindt dat er wel degelijk aandacht moet worden besteed aan de verkeersaantrekkende werking, omdat niet alle polderwegen zijn berekend op veel verkeer. De commissie is het echter met de bezwaarden eens dat de randvoorwaarde zoals die op pagina 61 van de voorschriften onder b. is opgenomen te beperkend is. Hierin wordt geregeld dat de vestiging van bedrijven met een index "2" voor verkeer slechts toelaatbaar zijn langs wegen met een categorie aanduiding 2 (doorgaande gebiedsontsluitingswegen zoals de ringwegen). Naar oordeel van de commissie kan deze randvoorwaarde geschrapt worden, omdat elders in de voorschriften reeds de voorwaarde is opgenomen dat de bedrijfsactiviteiten in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen met zich mee mogen brengen.*
7. *De commissie is van mening dat de kleinschaligheid van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied gewaarborgd moet blijven, en is het oneens met de bezwaarden dat er geen maximale maat moet worden opgenomen voor dit soort activiteiten. De commissie is overigens verdeeld over de maximale maat voor niet-agrarische activiteiten. Het commissielid Vermeulen is van mening dat een maat van 2.000 m<sup>2</sup> voldoende is, en volgt daarmee de lijn van het ontwerpbestemmingsplan. De commissieleden Roefs en Voorberg willen deze maat vergroten tot 2.500 m<sup>2</sup> en daarmee aansluiten bij hun standpunt ten aanzien van tweede takken intensief en staand glas (eveneens een maat van maximaal 2.500 m<sup>2</sup>).*
8. *Vanuit landschappelijk oogpunt is buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven ongewenst. De commissie is overigens van mening dat buitenopslag bij de agrarische bedrijfsuitoefening mogelijk moet zijn.*

*P.s. Binnen de agrarische bestemming is buitenopslag toegestaan. Buitenopslag is uitgesloten in de volgende gevallen:*

- a. *in de vrijstellingsbevoegdheid voor niet-agrarische tweede takken binnen de bestemming "agrarisch gebied" (artikel 5, lid 7, punt 5);*

- b. *in de vrijstellingsbevoegdheid voor ander gebruik op voormalige agrarische erven binnen de bestemming "wonen" (artikel 11, lid 6, punt 5);*
  - c. *in de wijzigingsbevoegdheid voor een ander soort bedrijf binnen de bestemming "bedrijven" (artikel 13, lid 5 onder c);*
  - d. *in de wijzigingsbevoegdheid voor een ander soort horecabedrijf binnen de bestemming "horeca" (artikel 14, lid 4 onder c);*
  - e. *in de wijzigingsbevoegdheid voor een ander soort bedrijf binnen de bestemming "detailhandel" (artikel 15, lid 5 onder c);*
  - f. *als vorm van verboden gebruik binnen de algemene gebruiksbepaling (artikel 25, lid 2 onder a en b);*
  - g. *in de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis (artikel 25, lid 5 onder d);*
  - h. *in de wijzigingsbevoegdheid naar "bedrijven" (artikel 27, lid 4 onder f, 3°).*
9. *Aan de aanwezigheid van complete erfsingels mag in de ogen van de commissie niet worden getornd. De groene eilandenstructuur is hét beeldbepalende kenmerk van Noordoostpolder, en dient waar nodig alleen maar versterkt te worden.*
10. *De commissie is van mening dat een concentratie van recreatie en horeca ruimtelijk gezien gewenst is. Hoewel de Toekomstvisie 2030 richtinggevend is voor de gewenste versterking van recreatieve ontwikkeling aan de oostzijde van het buitengebied, dient de mogelijke vestiging van recreatieve ontwikkelingen in de overige delen van het buitengebied niet op voorhand te worden uitgesloten, aldus de commissie. Van geval tot geval dient maatwerk te worden geleverd.*
11. *De commissie is over het dit onderdeel verdeeld. Het commissielid Roefs is het met de bezwaarden eens dat een vrijgekomen erf een betere locatie is voor een seksinrichting dan een bedrijventerrein. De commissieleden Vermeulen en Voorberg steunen het vastgestelde gemeentelijk beleid dat seksinrichtingen niet thuis horen in het buitengebied, en dat er in de gemeente ruimte is voor één seksinrichting op een bedrijventerrein.*

*De commissie adviseert om punt 1 van de zienswijze te delen, en punt 7 deels te delen en het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd vast te stellen. De commissie adviseert tevens om punt 10 van de zienswijze te delen, hetgeen niet leidt tot aan aanpassing van het bestemmingsplan. De commissie adviseert verdeeld over punt 11 van de zienswijze. De commissie adviseert om de overige punten van de zienswijze niet te delen. Het niet delen van punt 7 van de zienswijze leidt tot een verdeeld advies.*

#### voorstel

Wij stellen u aangaande de niet-verdeelde adviezen voor conform het advies van de commissie te besluiten.

#### **Ten aanzien van de verdeelde adviezen stellen wij het volgende voor:**

- 7.     omvang niet-agrarische activiteiten: vasthouden aan de maat van 2.000 m<sup>2</sup>, die overigens aansluit bij het provinciale beleid, en daarmee het advies van commissielid Vermeulen overnemen;**
- 11.   seksinrichting: het door uw raad vastgestelde beleid respecteren en één seksinrichting toestaan op een bedrijventerrein. Daarmee het advies van de commissieleden Vermeulen en Voorberg overnemen.**

#### **33. zienswijze C. Naalden**

De bezwaarde wil voor de in het verleden samengevoegde erven Oosterringweg 45 en 47 een groter bouwblok gebaseerd op concrete plannen. De gemeente heeft al in 2001 toegezegd dat de samengevoegde erven kunnen worden vergroot, maar biedt daarvoor nu geen ruimte.

advies commissie

De commissie is van mening dat de situatie van de twee reeds in een grijs verleden samengevoegde agrarische erven Oosterringweg 45 en 47 om een maatoplossing vraagt. Onderkend wordt dat het college getracht heeft om deze maatoplossing te vinden in het opnemen van een regeling voor de samenvoeging van erven, maar tevens concludeert de commissie dat deze regeling te weinig ruimte biedt voor de recente uitbreidingsplannen van de familie Naalden. Dat deze plannen nu omvangrijker zijn heeft te maken met de toevoeging van een mestvergistinginstallatie die in vroegere aanvragen nog niet voorkwam. Gelet op de historisch gegroeide, en daarom uitzonderlijke situatie en de bedrijfseconomische redenen die de bezwaarde aandraagt voor de noodzakelijke uitbreiding van het bedrijf, is de commissie van mening dat het samengevoegde erf nog eenmaal dient te worden vergroot, en wel tot de omvang die de familie Naalden in de zienswijze heeft aangegeven.

Voor wat betreft de regeling voor de samenvoeging van erven merkt de commissie het volgende op. Onder andere naar aanleiding van afspraken met de heer Naalden in 2001 is in het ontwerpbestemmingsplan een regeling opgenomen voor het samenvoegen van erven. De verdergaande plannen die de familie Naalden nu heeft passen niet meer binnen de kaders van deze regeling. Het verder oprekken van de regeling is landschappelijk en planologisch gezien ongewenst. De commissie is van mening dat de regeling voor de samenvoeging van erven kan komen te vervallen, omdat:

- a) individuele erven kunnen groeien naar een omvang van 2,5 ha (een bouwblok van 1,7 ha), wat de noodzaak tot samenvoeging sterk zal doen verminderen;
- b) het ruimtelijk gezien moeilijk te onderbouwen is dat een samengevoegd erf een grotere omvang kan krijgen als een solitair gelegen erf;
- c) een maatoplossing wordt gecreëerd voor de samengevoegde erven van de familie Naalden.

De commissie adviseert:

1. de zienswijze te delen en het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd vast te stellen;
2. de vrijstellingsbevoegdheid voor de samenvoeging van bebouwingsvlakken die is opgenomen in de bestemming "agrarisch gebied" (artikel 5 lid 11) te schrappen.

voorstel

**Niet ter discussie staat dat er in het voorliggende geval ruimtelijk gezien sprake is van één, in het verleden samengevoegd erf. Van twee afzonderlijke erven zou pas weer sprake kunnen zijn, wanneer de bestaande bedrijfsgebouwen deels worden gesloopt en de oorspronkelijke erfsingel tussen de beide erven weer in ere worden hersteld. Daar kan gelet op de huidige inrichting van het samengevoegde erf redelijkerwijs geen sprake meer van zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het samengevoegde erf Oosterringweg 45 en 47 conform de feitelijke situatie één bebouwingsvlak opgenomen. De uitbreidingsschets die de heer Naalden bij zijn zienswijze heeft gevoegd, en de tekening die hij bij de provincie Flevoland ten behoeve van de aanvraag milieuvergunning heeft ingediend, gaan aanzienlijk verder dan de maximale omvang die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor samengevoegde erven (een bouwblok van 2,5 ha). Ter illustratie de volgende cijfers:**

- o het huidige samengevoegde bouwblok Oosterringweg 45 en 47 is 1,87 ha groot (170 m breed en 110 m diep), omgerekend is dat een erfomvang van 2,79 ha;

- de oorspronkelijke uitbreidingsplannen van de aanvrager voor twee extra stallen leiden tot een bouwblok van 2,41 ha (170 m breed en 142 m diep), omgerekend is dat een erfomvang van 3,41 ha;
- de meest recente uitbreidingsplannen voor twee extra stallen en een biogasinstallatie zoals die bij de provincie ten behoeve van de aanvraag vergunning Wet Milieubeheer zijn ingediend op 25 januari 2005 leiden tot een bouwblok van 3,96 ha (226 m breed en 175 m diep), omgerekend is dat een erfomvang van 5,33 ha (zie bijlage).

Voor uw beeldvorming: het grootste erf in ons buitengebied, het agrarisch bouwperceel Luttelgeesterweg 7, heeft een bouwblok van 2,16 ha gekregen, wat overeenkomt met een erfomvang van 3,25 ha. Bij de behandeling van het bestemmingsplan voor de erfuitbreiding aan de Luttelgeesterweg is de discussie gevoerd tot hoe groot de erven in ons buitengebied moeten kunnen groeien. Wij stellen ons op het standpunt dat de plannen van de heer Naalden voor een erf dat bijna tweemaal de omvang krijgt van het perceel Luttelgeesterweg 7 ruimtelijk en landschappelijk gezien volstrekt onaanvaardbaar zijn. Daarbij laten we nog buiten beschouwing dat het hier een omvangrijke intensieve veehouderij betreft. De aanvrager heeft inmiddels voor zijn plannen voor het oprichten van een biogasinstallatie Europees subsidiegeld toegezegd gekregen. Daarbij moet worden aangetekend, dat de aanvraag voor subsidie door de heer Naalden is gedaan, in de wetenschap dat zijn plannen bij de gemeente ruimtelijk gezien op grote weerstand stuiten, en daardoor waarschijnlijk niet uitvoerbaar zijn. Het feit dat er onlangs subsidie is toegekend, mag er naar onze mening dan ook niet toe leiden dat naar het voorliggende verzoek voor erfuitbreiding met andere ogen wordt gekeken. Het meewerken aan het verzoek zal tot zeer ongewenste precedentes leiden, want hoe is dan nog te verdedigen dat andere grote intensieve veehouderijen buiten hun huidige erfgrenzen geen biogasinstallaties en/of nieuwe bedrijfsgebouwen mogen oprichten?

Wij stellen u voor om:

1. het advies van de commissie ten aanzien van de erfomvang niet over te nemen en de zienswijze niet te delen;
2. het aanvullend advies van de commissie over het schrappen van de vrijstellingsbevoegdheid voor de samenvoeging van bebouwingsvlakken te volgen, en conform te besluiten.

34. zienswijze G. den Boer

De bezwaarde heeft een milieuvergunning voor 24.000 kippen en wil dat zijn intensieve veehouderij aan de Marknesserweg 13 aangemerkt wordt als een Ai-bedrijf. De heer Den Boer beschikt niet over landbouwgronden. Er zijn enkele agrarische en loonwerk-nevenactiviteiten, maar de intensieve veehouderij is zowel ruimtelijk als op andere gebieden de hoofdactiviteit.

advies commissie

*De huidige omvang van de intensieve tak is 800 m<sup>2</sup>. Omdat het bedrijf tevens beschikt over een milieuvergunning voor een in omvang grotere akkerbouwtak, heeft het perceel Marknesserweg 13 op de plankaart geen Ai-aanduiding gekregen. De commissie concludeert dat de akkerbouwtak niet langer wordt uitgeoefend, wat ook blijkt uit het feit dat het bedrijf niet langer beschikt over agrarische gronden. Nu duidelijk is dat de kippenhouderij de hoofdactiviteit van het bedrijf is, ligt een Ai-bestemming voor de hand.*

*De commissie adviseert om de zienswijze te delen en het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

**Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.**

35. zienswijze Maatschap Becker

De maatschap heeft enige tijd geleden een milieuvergunning aangevraagd voor de uitbreiding van een intensieve veehouderij op het perceel Pilotenweg 32-I buiten het bestaande erf, en wil dat deze eruitbreiding wordt meegenomen bij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

advies commissie

*De vraag of Ai-bedrijven middels eruitbreiding moeten kunnen worden uitgebreid leidt tot een verdeeld advies van de commissie. De commissieleden Roefs en Voorberg zijn met de bezwaarde van mening dat er geen ruimtelijke motieven zijn om eruitbreiding van Ai-bedrijven te weren, terwijl het milieuvergunningstelsel voldoende mogelijkheden biedt om (mogelijk) ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, en staan derhalve op het standpunt dat deze agrarische bedrijfscategorie dezelfde eruitbreidingsmogelijkheden dient te krijgen als grondgebonden agrarische bedrijven. Het commissielid Vermeulen is van mening dat Ai-bedrijven in het ontwerpbestemmingsplan terecht worden beperkt in hun eruitbreidingsmogelijkheden, en is het eens met de vertaling van Rijks- en Provinciaal milieubeleid in het bestemmingsplan. Zie ook zienswijze 36 (L.H.A. van Bortel), zienswijze 37 (ing. J. Voesten) en zienswijze 39 (H.M. Voesten), die inhoudelijk dezelfde strekking hebben. De commissie adviseert verdeeld.*

voorstel

**Wij stellen u voor vast te houden aan het standpunt dat Ai-bedrijven buiten het bestaande erf niet mogen worden uitgebreid, en daarmee het advies van commissielid Vermeulen over te nemen. Wij stellen u voor de zienswijze op dit onderdeel niet te delen. Zie voor de motivering ons standpunt ten aanzien van onderdeel 3.3 van zienswijze 26 (NLTO Flevoland).**

36. zienswijze L.H.A. van Bortel

De bezwaarde heeft op het perceel Kuinderweg 50 een Ai-bedrijf en maakt bezwaar tegen het feit dat Ai-bedrijven geen eruitbreiding meer kunnen krijgen. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De Wet milieubeheer biedt voldoende mogelijkheden om excessen in toom te houden.

advies commissie

*De vraag of Ai-bedrijven middels eruitbreiding moeten kunnen worden uitgebreid leidt tot een verdeeld advies van de commissie. De commissieleden Roefs en Voorberg zijn met de bezwaarde van mening dat er geen ruimtelijke motieven zijn om eruitbreiding van Ai-bedrijven te weren, terwijl het milieuvergunningstelsel voldoende mogelijkheden biedt om (mogelijk) ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, en staan derhalve op het standpunt dat deze agrarische bedrijfscategorie dezelfde eruitbreidingsmogelijkheden dient te krijgen als grondgebonden agrarische bedrijven. Het commissielid Vermeulen is van mening dat Ai-bedrijven in het ontwerpbestemmingsplan terecht worden beperkt in hun eruitbreidingsmogelijkheden, en is het eens met de vertaling van Rijks- en Provinciaal milieubeleid in het bestemmingsplan. Zie het advies bij zienswijze 35 (Maatschap Becker). De commissie adviseert verdeeld.*

voorstel

Wij stellen u voor vast te houden aan het standpunt dat Ai-bedrijven buiten het bestaande erf niet mogen worden uitgebreid, en daarmee het advies van commissielid Vermeulen over te nemen. Wij stellen u voor de zienswijze op dit onderdeel niet te delen. Zie voor de motivering ons standpunt ten aanzien van onderdeel 3.3 van zienswijze 26 (NLTO Flevoland).

37. zienswijze ing. J. Voesten

De bezwaarde heeft aan de Han Stijkelweg 5 een Ai-bedrijf en maakt bezwaar tegen het feit dat Ai-bedrijven geen erfuitbreiding meer kunnen krijgen. De overheden discrimineren de intensieve sector, hetgeen onredelijk is. Noordoostpolder is bij uitstek geschikt voor intensieve veehouderij. Het is onjuist en onredelijk om intensieve veehouderijen via het bestemmingsplan verdergaand te beperken.

#### advies commissie

*De vraag of Ai-bedrijven middels erfuitbreiding moeten kunnen worden uitgebreid leidt tot een verdeeld advies van de commissie. De commissieleden Roefs en Voorberg zijn met de bezwaarde van mening dat er geen ruimtelijke motieven zijn om erfuitbreiding van Ai-bedrijven te weren, terwijl het milieuvergunningstelsel voldoende mogelijkheden biedt om (mogelijk) ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, en staan derhalve op het standpunt dat deze agrarische bedrijfscategorie dezelfde erfuitbreidingsmogelijkheden dient te krijgen als grondgebonden agrarische bedrijven. Het commissielid Vermeulen is van mening dat Ai-bedrijven in het ontwerpbestemmingsplan terecht worden beperkt in hun erfuitbreidingsmogelijkheden, en is het eens met de vertaling van Rijks- en Provinciaal milieubeleid in het bestemmingsplan. Zie het advies bij zienswijze 35 (Maatschap Becker). De commissie adviseert verdeeld.*

#### voorstel

**Wij stellen u voor vast te houden aan het standpunt dat Ai-bedrijven buiten het bestaande erf niet mogen worden uitgebreid, en daarmee het advies van commissielid Vermeulen over te nemen. Wij stellen u voor de zienswijze op dit onderdeel niet te delen. Zie voor de motivering ons standpunt ten aanzien van onderdeel 3.3 van zienswijze 26 (NLTO Flevoland).**

#### **38. zienswijze De Hune BV**

1. De heer H.M. Voesten heeft aan de Zuidwesterringweg 38 een Ai-bedrijf en maakt bezwaar tegen het feit dat Ai-bedrijven geen erfuitbreiding meer kunnen krijgen. De gemeente hoort ruimte te bieden aan een omschakeling richting welzijnsvriendelijke stalsystemen.
2. Erfvergrotingen moeten bij recht worden verleend.

#### advies commissie

1. *De vraag of Ai-bedrijven middels erfuitbreiding moeten kunnen worden uitgebreid leidt tot een verdeeld advies van de commissie. De commissieleden Roefs en Voorberg zijn met de bezwaarde van mening dat er geen ruimtelijke motieven zijn om erfuitbreiding van Ai-bedrijven te weren, terwijl het milieuvergunningstelsel voldoende mogelijkheden biedt om (mogelijk) ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, en staan derhalve op het standpunt dat deze agrarische bedrijfscategorie dezelfde erfuitbreidingsmogelijkheden dient te krijgen als grondgebonden agrarische bedrijven. Het commissielid Vermeulen is van mening dat Ai-bedrijven in het ontwerpbestemmingsplan terecht worden beperkt in hun erfuitbreidingsmogelijkheden, en is het eens met de vertaling van Rijks- en Provinciaal milieubeleid in het bestemmingsplan. Zie het advies bij zienswijze 35 (Maatschap Becker).*

2. *De commissie is van mening dat bouwblokken niet op voorhand moeten worden vergroot, maar aan de hand van concrete verzoeken tot erfvergroting. Iedere erfuitbreiding vraagt immers om maatwerk.*

*De commissie adviseert verdeeld over punt 1 van de zienswijze. De commissie adviseert om punt 2 van de zienswijze niet te delen.*

voorstel

**Ten aanzien van punt 1 stellen wij u voor vast te houden aan het standpunt dat Ai-bedrijven buiten het bestaande erf niet mogen worden uitgebreid, en daarmee het advies van commissielid Vermeulen over te nemen. Wij stellen u voor de zienswijze op dit onderdeel niet te delen. Zie voor de motivering ons standpunt ten aanzien van onderdeel 3.3 van zienswijze 26 (NLTO Flevoland).**

Ten aanzien van punt 2 stellen wij u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**39. zienswijze P.G.H. Voesten**

1. De bezwaarde wil in de toekomst een Ai-bedrijf opzetten en maakt bezwaar tegen het feit dat Ai-bedrijven geen erfuitbreiding meer kunnen krijgen.
2. Een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> voor neventakken intensief is te gering.
3. Erfvergrotingen moeten bij recht worden verleend.

advies commissie

1. *De commissie concludeert dat de bezwaarde in feite de nieuwvestiging van intensieve hoofdtakbedrijf mogelijk wil maken. De commissie is hierop tegen omdat Noordoostpolder geen concentratiegebied is, maar een buitengebied heeft waarin de grondgebonden landbouw overheersend is en moet blijven. Hiermee wordt aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan en bij het geldende Rijks- en Provinciale beleid ten aanzien van intensieve veehouderij.*
2. *Mede vanwege het feit dat de maximale oppervlakte voor bebouwingsvlakken wordt vergroot, is de commissie van oordeel dat de maat van 2.000 m<sup>2</sup> voor intensieve tweede takken kan worden verruimd naar 2.500 m<sup>2</sup>.*
3. *Bouwblokken worden niet op voorhand vergroot. Iedere erfuitbreiding vraagt om maatwerk. Wel raadt de commissie het college aan om de vrijstellingsbevoegdheid voor bouwblokken te vergroten van 1,5 ha (dit komt overeen met een erfomvang van ruim 2,0 ha) tot 1,7 ha (dit komt overeen met een erfomvang van 2,5 ha). Zie zienswijze 26 (NLTO Flevoland).*

*De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen voor wat betreft de punten 1 en 3, te delen voor wat betreft punt 2, en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

**Ten aanzien van onderdeel 2 stellen wij u voor het advies van de commissie niet over te nemen en de zienswijze op dit onderdeel niet te delen. Wij zijn van mening dat bij de omvang van tweede tak intensief dient te worden vastgehouden aan een maximale omvang van 2.000 m<sup>2</sup>. Zie voor de motivering ons standpunt ten aanzien van onderdeel 3.1 van zienswijze 26 (NLTO Flevoland).**

Ten aanzien van de onderdelen 1 en 3 stellen wij u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**40. zienswijze R. de Rond**

De bezwaarde heeft aan de Noordermeerweg 7 een kippenhouderij met Freilandhennen. Het betreft het houden van leghennen in scharrelhuisvesting met een vrije uitloop. De heer De Rond is van mening dat deze bedrijfsvoering niet is aan te merken als een intensieve veehouderij, en erfvergroting voor dit type bedrijf moet dan ook mogelijk zijn.

advies commissie

*Een deel van de commissie heeft enige twijfel of het houden van Freilandhennen al dan niet intensief is. Toch komt de commissie tot de conclusie dat het voor houden van Freilandhennen weidegang noodzakelijk is, en dat daarom deze vorm van kippen houden dient te worden opgevat als een grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteit. Een verduidelijking van de begripsbepaling in de voorschriften is op dit onderdeel dan ook gewenst. De commissie adviseert om de zienswijze te delen, en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

voorstel

**In zijn algemeenheid wordt met intensieve veehouderij bedoeld het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. Bij het houden van Freilandhennen wordt de voor de bedrijfsvoering benodigde grond niet gebruikt voor de voerproductie. Wij zijn dan ook van mening dat het houden van Freilandhennen een vorm is van intensieve veehouderij. Het opvatten van deze vorm van veehouderij als niet-intensief kan in onze ogen bovendien voor een ongewenste precedentwerking zorgen. De begripsbepaling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan voor intensieve veehouderij is opgenomen is naar onze mening voldoende duidelijk en hoeft niet te worden aangepast. Wij stellen u voor het advies van de commissie niet over te nemen en de zienswijze niet te delen.**

**41. zienswijze M.J. Dijkveld Stol**

De bezwaarde heeft in de inspraakperiode te horen gekregen dat een melkveehouderij niet wordt aangemerkt als een intensieve veehouderij. Hij wil hiervan een schriftelijke bevestiging, gelet op de ligging van zijn bedrijf aan de Gemaalweg 4-I in de kernrandzone van Rutten.

advies commissie

*De commissie concludeert dat de begripsbepaling duidelijk is, en dat melkveehouderijen niet worden aangemerkt als intensief. De uitoefening van het melkveehouderijbedrijf van de bezwaarde wordt door de ligging in de kernrandzone dan ook niet beperkt. De commissie adviseert om de zienswijze te delen, hetgeen niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**42. zienswijze J. de Feijter**

De bezwaarde wil voor zijn bedrijf aan de Onderduikersweg 17 voldoende exploitatiemogelijkheden hebben, en wil op voorhand niet worden beperkt door regelingen voor tweede takken glastuinbouw en intensieve veehouderij.

advies commissie

*Het is de taak van de gemeente om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, aldus de commissie. Er zijn voldoende planologische motieven om te komen tot de genoemde regelingen. De bezwaarde heeft nog geen concrete*

*plannen waaruit zou kunnen blijken dat hij wordt beperkt. De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**43. zienswijze Maatschap Landbouwbedrijf Van Reeuwijk NOP**

De heer P. van Reeuwijk heeft concrete bouwplannen op zijn erf aan de Karel Doormanweg 14 en maakt bezwaar tegen de minimale afstand van 12 c.q. 10 meter die moet worden aangehouden tussen de bebouwing en het hart van de sloot. Hij wil een ontheffing voor een erfsingel van 3 meter. Een gasleiding aan de achterzijde van het erf verhindert een erfuitleiding naar de achterzijde en een erfuitleiding naar de zijkant is ongewenst, ook al omdat er een prima bestaande singel is die dan moet worden gerooid.

advies commissie

*Vanwege de gewenste landschappelijke kwaliteit is de commissie van mening dat de in het bestemmingsplan genoemde minimale erfsingelbreedte van 6 meter moet worden gehandhaafd, zeker nu is voorgesteld om de maximale erfomvang die met vrijstelling kan worden geregeld te vergroten tot een bouwblok van 1,7 ha. De commissie is van mening dat het probleem van de bezwaarde op een andere manier kan worden opgelost. Zo is een erfuitleiding naar de achterzijde waarschijnlijk wel mogelijk, wanneer er met de beheerder van de gasleiding overeenstemming wordt bereikt over de vrij te houden afstand aan weerszijden van de gasleiding. De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**44. zienswijze Maatschap Schot Landbouw**

1. De heer T. Schot wil een erfuitleiding van het bouwperceel Polenweg 21 naar de zijkant van het erf tot een omvang van 200 meter breed en 100 meter diep, en verzoekt hiervoor het bebouwingsvlak aan te passen.
2. Wil dat bouwblokken op voorhand worden vergroot.

advies commissie

1. *De gevraagde erfuitleiding voldoet niet aan de voorwaarde dat bij erfuitleiding de breedte van het bebouwingsvlak niet meer dan 125 meter mag bedragen. Deze maat komt overeen met een erfbreedte van 150 meter. Bovendien is de commissie van mening dat het uitbreidingsplan onvoldoende concreet is.*
2. *Bouwblokken worden niet op voorhand vergroot. De commissie staat op het standpunt dat iedere erfuitleiding om maatwerk vraagt.*

*De commissie adviseert om de zienswijze niet te delen.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**45. niet ontvankelijke zienswijzen**

*Buiten de ter inzage periode zijn er twee zienswijzen ingediend door ir. D. A. Piek, Leemringweg 21-I te Kraggenburg. De commissie adviseert om deze twee zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren.*

voorstel

Wij stellen u voor conform het advies van de commissie te besluiten.

**Verzoeken tot gewijzigde vaststelling.**Kernrandzone Gemeente Lemsterland

Vanwege de stankoverlast die de inwoners en toeristen van Lemmer ondervinden van een varkenshouderij heeft de gemeente Lemsterland uw raad uitgenodigd voor een bezoek aan Lemmer. Tevens heeft de buurgemeente verzocht om te besluiten de intensieve veehouderij aan de Gemaalweg 15 geen erfuitleidingsmogelijkheden meer te geven, en bovendien de nieuwvestiging van agrarisch-intensieve bedrijven langs de noordelijke IJsselmeerkust niet langer mogelijk te maken. Lemsterland heeft ervoor gekozen om geen zienswijze in te dienen, maar op een andere manier uw raad ervan te overtuigen dat het toekennen van (nog meer) mogelijkheden voor agrarisch intensieve bedrijven zo vlak bij Lemmer grote negatieve gevolgen zal hebben. Wij zijn van mening dat de mogelijkheden voor intensieve veehouderij in het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan danig worden ingeperkt, en daarmee ook de stankoverlastrisico's voor Lemsterland:

- de nieuwvestiging van intensieve hoofdtakbedrijven wordt uitgesloten;
- bestaande hoofdtakbedrijven (waaronder het bedrijf Gemaalweg 15) komen niet langer in aanmerking voor erfvergroting;
- intensieve veehouderij wordt nog slechts toegestaan als tweede tak tot een maximale omvang van 2.000 m<sup>2</sup>.

Het verzoek om ook tweede takken intensief langs de noordelijke IJsselmeerkust uit te sluiten, vinden wij een te vergaande beperking. Wel stellen wij u voor om een kernrandzone op de plankaart op te nemen, die in omvang vergelijkbaar is met de kernrandzone rondom Urk. Zo wordt in ieder geval voorkomen dat op de agrarische erven die in de directe nabijheid van Lemmer liggen een tweede tak intensief kan worden gevestigd (Gemaalweg 16 en 18, Lemsterweg 37 en 50, Hopweg 62, 64 en 66).

Agrarische bestemming Kleiweg 28

Op het perceel Kleiweg 28 was tot voor kort een bedrijf gevestigd dat speeltoestellen vervaardigt. Inmiddels is het bedrijf verhuisd naar een andere locatie. De eigenaar van het perceel, mevrouw Van Nieuwenhuijzen, wil het erf opnieuw agrarisch gaan gebruiken en verzoekt dit middels een gewijzigde vaststelling mogelijk te maken. Wij zijn van mening dat aan het verzoek van de eigenaar tegemoet kan worden gekomen en stellen voor om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een agrarische bestemming.

Vestiging groothandel en cursusruimte Leemringweg 21-II

Het perceel Leemringweg 21-II heeft een woonbestemming gekregen. Door de heer en mevrouw Van de Bor is nu een verzoek ingediend om op het perceel een groothandelsbedrijf en een creatieve cursusruimte te vestigen. Wij zijn van mening dat de plannen van de aanvragers passen binnen het beleid dat voor vrijgekomen agrarische erven is opgenomen in het bestemmingsplan. Wij stellen u voor om de woonbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming op maat.

Uitbreiding groepsaccommodatie Oud Emmeloorderweg 14

Het perceel Oud Emmeloorderweg 14 heeft een recreatieve bestemming gekregen. Op het erf is de camping De Gelukkige Mol gevestigd. Binnen deze bestemming is standaard rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid van 15%. De heer en mevrouw Ellen, eigenaren van de camping, hebben concrete uitbreidingsplannen die verder gaan dan de nu geboden uitbreidingsmogelijkheid, maar die nog ruim binnen de maximaal toegestane omvang van 2.000 m<sup>2</sup> voor niet-agrarische activiteiten blijven. Wij stellen u voor om de maximale omvang voor recreatieve bebouwing op het perceel te verhogen naar 1.500 m<sup>2</sup>.

Zanddepot Rijkswaterstaat Schokkerringweg

Ten behoeve van de reconstructie van de N50 (traject Emmeloord-Ens) is door ons aan Rijkswaterstaat in juni 2000 op basis van artikel 17 WRO een tijdelijke vrijstelling verleend voor een zanddepot op het perceel P108 aan de Schokkerringweg nabij Ens. De maximale periode van 5 jaar waarvoor vrijstelling kan worden verleend is inmiddels verstreken. Nu de uitvoering van de reconstructie van de N50 tussen Ens en Ramspol in beeld komt (zoals het er nu naar uitziet vanaf 2007) is het handhaven van het zanddepot voor een langere periode zeer wenselijk. Het is juridisch gezien niet mogelijk om de artikel 17 WRO-vrijstelling te verlengen. Een goede oplossing is het opnemen van een tijdelijke bestemming voor het perceel P108. Daarbij dient in de voorschriften binnen de agrarische bestemming een maximale periode worden opgenomen waarbinnen het zanddepot nog dienst kan doen. Rijkswaterstaat heeft een periode gevraagd tot en met 2010, wij stellen u veiligheidshalve voor een periode op te nemen tot 1 januari 2012.

#### Uitbreiding intensieve veehouderij Vollenhoverweg 20-I

Op het agrarisch bouwperceel Vollenhoverweg 20-I is reeds jaar en dag een pluimveebedrijf gevestigd. Het betreft hier een hoofdtakbedrijf, zodat het erf in het ontwerpbestemmingsplan een Ai-aanduiding heeft gekregen. De heer Haenen, eigenaar van het perceel, heeft in 1992 bij Domeinen een aangrenzend stuk grond gekocht met als doel om een erfuutbreiding te realiseren voor het pluimveebedrijf. Vervolgens zijn er milieu- en bouwvergunningen ten behoeve van deze uitbreiding aangevraagd en ook verleend. Wegens omstandigheden zijn de plannen echter niet tot uitvoering gebracht, en de bouwvergunning is hierop ingetrokken. De eigenaar heeft nog steeds plannen om zijn erf uit te breiden, maar loopt nu aan tegen een bestemmingsplan dat erfuutbreiding voor Ai-bedrijven niet langer mogelijk maakt. Wegens persoonlijke omstandigheden was hij niet in staat om eerder dan 26 november 2004 zijn zienswijze kenbaar te maken. Toen echter was de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan reeds afgelopen. De heer Haenen verzoekt nu om middels een gewijzigde vaststelling de destijds door hem als bouwgrond gekochte gronden die direct grenzen aan zijn erf op te nemen in het bouwblok van het perceel Vollenhoverweg 20-I. Hoewel wij begrip hebben voor de vervelende samenloop van omstandigheden waar de aanvrager mee is geconfronteerd, zien wij geen mogelijkheden om tegemoet te komen aan zijn wens voor vergroting van het bouwblok. Wij stellen u voor om ons standpunt over te nemen en het verzoek tot gewijzigde vaststelling niet te honoreren.

#### Kortere afstand tot aan de erfgrans gewenst

De heer Ziel, Zwijsweg 28, en de heer Van den Manacker, Burchtweg 8, hebben beide bouwplannen op het bestaande erf op een kortere afstand tot aan de erfgrans dan de 12 m die in het bestemmingsplan is genoemd. Beide aanvragers hebben schriftelijk verzocht om hun bouwplannen bestemmingsplantechnisch gezien mogelijk te maken. De twee aanvragen zij illustratief voor een aantal verzoeken die de afgelopen periode zijn aangevraagd bij het bureau bouw- en woningtoezicht c.q. het cluster vergunningen. Wij zijn van mening dat het alleszins redelijk en vanuit praktische overwegingen ook aanbevelingswaardig is om de vrijstelling die in het bestemmingsplan is opgenomen voor bouwplannen op het bestaande erf te verruimen. In artikel 5 lid 8 van het ontwerpbestemmingsplan is een vrijstelling opgenomen om tot een afstand van 10 meter tot het hart van de erfsloot te mogen bouwen. Wij stellen u voor om deze regeling te verruimen tot 6 meter, met daarbij de harde voorwaarde dat er sprake moet zijn van een volwaardige erfsingel. Wanneer er geen erfsingel aanwezig is, wordt de vrijstelling niet verleend. De maat van 6 meter komt voort uit de historisch gegroeide en overigens legale situatie dat veel agrarische bedrijfsgebouwen zijn vergund tot een maat van 8 meter tot de overzijde van de sloot (dit komt overeen met 6 meter tot hart sloot). Bestaande gebouwen die dichter op de erfgrans staan dan 6 meter staan daar illegaal of zijn ten onrechte vergund. Het oprekken van de vrijstellingsbepaling houdt voor de heer Van den Manacker in dat zijn bouwplan kan worden gerealiseerd. Het bouwplan van de heer Ziel (tot op 4,5 m hart sloot) kan niet worden vergund. Voor alle duidelijkheid: om de zo noodzakelijke en gewenste landschappelijke kwaliteitsverbetering in te kunnen

zetten blijft bij alle erfuitbreidingen de afstandsmaat van minimaal 12 meter tot aan de erfgrens gelden.

### **Ambtshalve wijzigingen.**

In de periode vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben zich in het landelijk gebied diverse wijzigingen voorgedaan. Erven zijn vergroot en percelen hebben een ander gebruik gekregen. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen. Aan de hand van recente luchtfoto's zijn alle bouwpercelen opnieuw gecontroleerd, hetgeen ook heeft geleid tot diverse wijzigingen. Naar aanleiding van ondermeer het nieuwe Bouwbesluit en voortschrijdend inzicht zijn de planvoorschriften gescreend en waar nodig aangepast. Alle ambtshalve wijzigingen zijn voor u gebundeld in een Nota van wijzigingen, die een integraal onderdeel uitmaakt van dit voorstel.

### **Financiën/Planning.**

#### Vorbereidingskosten.

Door uw raad is krediet en, op 23 september 2004, aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de herziening van het voorliggende bestemmingplan. De verwachting is dat het bestemmingsplan kan worden afgerond binnen de door u beschikbaar gestelde kredieten.

#### Vervolg procedure.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 4 weken ter inzage gelegd. Diegene die bij uw raad een zienswijze kenbaar heeft gemaakt, kan binnen de ter inzage periode bedenkingen indienen bij het college van Gedeputeerde Staten van Flevoland. Tegen de wijzigingen die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht, kan een ieder gedurende de ter inzage periode bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten.

### **Communicatie.**

De vaststelling wordt gepubliceerd in "De Noordoostpolder" en in "de Staatscourant". De indieners van de zienswijzen en diegenen die een verzoek tot gewijzigde vaststelling hebben ingediend worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

### **Achterliggende documenten.**

- a. Commentaarnota vooroverleg en inspraak.
- b. Collegenota die ten grondslag heeft gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan.
- c. Ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004".
- d. Binnengenomen zienswijzen:
  1. zienswijze van Bouwkundig Adviesburo P.J. Boor, namens Goossens Flevoplant BV, Diemenlaan 22, 8304 EC Emmeloord, bij brief van 28 oktober 2004, binnengekomen op 1 november 2004;
  2. zienswijze van de heer J.A.A. Aarnink, Blokzijlerweg 15, 8316 RB Marknesse, bij brief van 11 november 2004, binnengekomen op 11 november 2004;
  3. zienswijze van de heer mr. A.C.M. de Wit, Lindeweg 41, 8315 RA Luttelgeest, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
  4. zienswijze van de familie T. van der Linde, Diemenlaan 53, 8304 EH Emmeloord, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;
  5. zienswijze van de heer B. Crebas, Schokkerhaven 40, 8308 PX Nagele, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
  6. zienswijze van de familie H. Dopmeijer, Schokkerringweg 5-II, 8308 PP Nagele, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

7. zienswijze van de familie Brouwer-Luichies, Schokkerringweg 5-II, 8308 PP Nagele, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
8. zienswijze van de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6, 8316 RJ, Marknesse, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
9. zienswijze van de heer S. van Diepen en mevrouw A. van Diepen-Hazenbergh, Zuiderringweg 13-I, 8317 RA Kraggenburg, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;
10. zienswijze van de heer C. van Hardeveld, Repelweg 4, 8316 PV Marknesse, bij brief van 15 november 2004, binnengekomen op 17 november 2004;
11. zienswijze van Jachtwerf Aquador, Vollenhoverweg 46, 8316 PZ Marknesse, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;
12. zienswijze van mr. F.W. graaf van Hogendorp advocaat en procureur, namens de heer W. Stolk van Stolk Marimecs, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 22 november 2004 (adviseur en postadres is inmiddels AKD Prinsen Van Wijmen NV, Postbus 4302, 3006 AH Rotterdam);
13. zienswijze van de heer M.J. Overbeeke, Bremberg 2, 4661 PJ Halsteren, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 26 november 2004;
14. zienswijze van de familie J.M. Hanse, Lemsterweg 29, 8313 RA Rutten, 13 november 2004, binnengekomen op 15 november 2004;
15. zienswijze van Stichting Univé Rechtshulp, namens de heer G. Koolhaas, Postbus 557, 9400 AN Assen, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
16. zienswijze van de heer M.J. Galama, Lemsterweg 37, 8313 RA Rutten, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;
17. zienswijze van de familie J. Post, Kamperzand 26, 8321 PC Urk, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;
18. zienswijze van Trustor Components Holding BV, Catslaan 5, 2111 CS Aerdenhout, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 26 november 2004;
19. zienswijze van de heer P.J.M. Meulendijks, Klutenpad 18, 8312 PK Creil, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
20. zienswijze van de Maatschap De Groot, Klutenpad 14, 8312 PK Creil, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
21. zienswijze van Westermeerwind BV, Klutenpad 14, 8312 PK Creil, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
22. zienswijze van de Maatschap Knoppers & Rood, p/a Postbus 1060, 8300 BB Emmeloord, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
23. zienswijze van New Energy Farm CV, Postbus 1060, 8300 BB Emmeloord, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
24. zienswijze van Harvestore Holland Silobouw, Breckenkamplaan 1, 7531 JA Enschede, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
25. zienswijze van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP, Amersfoort, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;
26. zienswijze van NLTO Flevoland, Postbus 186, 9200 AD Drachten, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
27. zienswijze van NLTO Advies, namens de heer J.A.M. van den Bremer, Postbus 186, 9200 AD Drachten, bij brief van 9 november 2004, binnengekomen op 10 november 2004;
28. zienswijze van NLTO Advies, namens de heer en mevrouw Dingemans, Postbus 186, 9200 AD Drachten, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
29. zienswijze van de Nederlandse Fruittelers Organisatie afd. NOP, A.F.M. van Steen, Neushoornweg 10, 8317 PW Kraggenburg, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

30. zienswijze van de Stichting Flevo-landschap, Postbus 2181, 8203 AD Lelystad, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;
31. zienswijze van de Vereniging Natuurmonumenten, Postbus 9955, 1243 ZS, 's-Graveland, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
32. gezamenlijke zienswijze van de Federatie Bedrijfsleven Noordoostpolder, Postbus 1014, 800 BA Emmeloord en de Ondernemersvereniging Groendorpen Noordelijk Flevoland, Drietoersweg 36-II, 8307 PG Ens, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
33. zienswijzen van Linssen CS Advocaten, namens de heer en mevrouw C. Naalden, Postbus 246, 5000 AE Tilburg, bij brieven van respectievelijk 10 en 19 november 2004, binnengekomen op respectievelijk 11 en 19 november 2004;
34. zienswijze van fma Nillesen Bedrijfsadviseurs, namens de heer G.M.E. den Boer, Ecu 37, 8305 BA Emmeloord, bij brief van 12 november 2004, binnengekomen op 15 november 2004;
35. zienswijze van de Maatschap Becker, Pilotenweg 32-I, 8311 PL Espel, bij brief van 19 november 2004, binnengekomen op 22 november 2004;
36. zienswijze van de heer L.H.A. van Boxtel, Kuinderweg 50, 8315 PX Luttelgeest, bij brief van 15 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;
37. zienswijze van de heer ing. J. Voesten, Han Stijkelweg 5, 8309 PJ Tollebeek, bij brief van 20 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
38. zienswijze van De Hune BV, Zuidwesterringweg 38, 8309 PH Tollebeek, bij brief van 20 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
39. zienswijze van de heer P.G.H. Voesten, Zuidwesterringweg 38, 8309 PH Tollebeek, bij brief van 15 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
40. zienswijze van de heer R. de Rond, Noordermeerweg 7, 8312 RA Creil, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
41. zienswijze van de heer M.J. Dijkveld Stol, Gemaalweg 4-I, 8313 PS Rutten, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
42. zienswijze van de heer J. de Feijter, Onderduikersweg 17, 8302 AD Emmeloord, bij brief van 2 november 2004, binnengekomen op 29 november 2004 (poststempel onleesbaar);
43. zienswijze van de Maatschap Landbouwbedrijf Van Reeuwijk NOP, Karel Doormanweg 14, 8304 AM Emmeloord, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
44. zienswijze van de Maatschap Schot Landbouw, Polenweg 21, 8314 PL Bant, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;
45. zienswijzen van de heer ir. D. A. Piek, Leemringweg 21-I, 8317 RD Kraggenburg, bij brieven van 26 november 2004, binnengekomen op 30 november 2004;
  - e. Verslag van de hoorzittingen van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 28 februari, 2 maart en 14 maart 2005.
  - f. Advies van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 19 mei 2005.
  - g. Verzoeken tot gewijzigde vaststelling.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: T. Bij de Vaate  
Steller : R. van den Belt, r.vdbelt@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" vanaf 29 oktober tot 26 november 2004 ter inzage heeft gelegen;

dat de terinzagelegging op 28 oktober 2004 op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze bekend is gemaakt;

dat bij die bekendmaking melding is gemaakt van de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door:

bouwkundig Adviesburo P.J. Boor, namens Goossens Flevoplant BV, Diemenlaan 22, 8304 EC Emmeloord, bij brief van 28 oktober 2004, binnengekomen op 1 november 2004;

de heer J.A.A. Aarnink, Blokzijlerweg 15, 8316 RB Marknesse, bij brief van 11 november 2004, binnengekomen op 11 november 2004;

de heer mr. A.C.M. de Wit, Lindeweg 41, 8315 RA Luttelgeest, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de familie T. van der Linde, Diemenlaan 53, 8304 EH Emmeloord, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;

de heer B. Crebas, Schokkerhaven 40, 8308 PX Nagele, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de familie H. Dopmeijer, Schokkerringweg 5-II, 8308 PP Nagele, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de familie Brouwer-Luichies, Schokkerringweg 5-II, 8308 PP Nagele, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6, 8316 RJ, Marknesse, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer S. van Diepen en mevrouw A. van Diepen-Hazenberg, Zuiderringweg 13-I, 8317 RA Kraggenburg, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;

de heer C. van Hardeveld, Repelweg 4, 8316 PV Marknesse, bij brief van 15 november 2004, binnengekomen op 17 november 2004;

Jachtwerf Aquador, Vollenhoverweg 46, 8316 PZ Marknesse, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;

mr. F.W. graaf van Hogendorp advocaat en procureur, namens de heer W. Stolk van Stolk Marimecs, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 22 november 2004 (adviseur en postadres is inmiddels AKD Prinsen Van Wijmen NV, Postbus 4302, 3006 AH Rotterdam);

de heer M.J. Overbeeke, Bremberg 2, 4661 PJ Halsteren, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 26 november 2004;



de familie J.M. Hanse, Lemsterweg 29, 8313 RA Rutten, 13 november 2004, binnengekomen op 15 november 2004;

de Stichting Univé Rechtshulp, namens de heer G. Koolhaas, Postbus 557, 9400 AN Assen, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer M.J. Galama, Lemsterweg 37, 8313 RA Rutten, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;

de familie J. Post, Kamperzand 26, 8321 PC Urk, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;

Truster Components Holding BV, Catslaan 5, 2111 CS Aerdenhout, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 26 november 2004;

de heer P.J.M. Meulendijks, Klutenpad 18, 8312 PK Creil, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de Maatschap De Groot, Klutenpad 14, 8312 PK Creil, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

Westermeerwind BV, Klutenpad 14, 8312 PK Creil, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de Maatschap Knoppers & Rood, p/a Postbus 1060, 8300 BB Emmeloord, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

New Energy Farm CV, Postbus 1060, 8300 BB Emmeloord, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

Harvestore Holland Silobouw, Breckenkamplaan 1, 7531 JA Enschede, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP, Amersfoort, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 24 november 2004;

NLTO Flevoland, Postbus 186, 9200 AD Drachten, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

NLTO Advies, namens de heer J.A.M. van den Bremer, Postbus 186, 9200 AD Drachten, bij brief van 9 november 2004, binnengekomen op 10 november 2004;

NLTO Advies, namens de heer en mevrouw Dingemans, Postbus 186, 9200 AD Drachten, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de Nederlandse Fruittelers Organisatie afd. NOP, A.F.M. van Steen, Neushoornweg 10, 8317 PW Kraggenburg, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de Stichting Flevo-landschap, Postbus 2181, 8203 AD Lelystad, bij brief van 22 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;

de Vereniging Natuurmonumenten, Postbus 9955, 1243 ZS, 's-Graveland, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de Federatie Bedrijfsleven Noordoostpolder, Postbus 1014, 800 BA Emmeloord en de Ondernemersvereniging Groendorpen Noordelijk Flevoland, Drietorensweg 36-II, 8307 PG Ens, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

Linssen CS Advocaten, namens de heer en mevrouw C. Naalden, Postbus 246, 5000 AE Tilburg, bij brieven van respectievelijk 10 en 19 november 2004, binnengekomen op respectievelijk 11 en 19 november 2004;

fma Nillesen Bedrijfsadviseurs, namens de heer G.M.E. den Boer, Ecu 37, 8305 BA Emmeloord, bij brief van 12 november 2004, binnengekomen op 15 november 2004;

de Maatschap Becker, Pilotenweg 32-I, 8311 PL Espel, bij brief van 19 november 2004, binnengekomen op 22 november 2004;

de heer L.H.A. van Boxtel, Kuinderweg 50, 8315 PX Luttelgeest, bij brief van 15 november 2004, binnengekomen op 23 november 2004;

de heer ing. J. Voesten, Han Stijkelweg 5, 8309 PJ Tollebeek, bij brief van 20 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

De Hune BV, Zuidwesterringweg 38, 8309 PH Tollebeek, bij brief van 20 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer P.G.H. Voesten, Zuidwesterringweg 38, 8309 PH Tollebeek, bij brief van 15 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer R. de Rond, Noordermeerweg 7, 8312 RA Creil, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer M.J. Dijkveld Stol, Gemaalweg 4-I, 8313 PS Rutten, bij brief van 25 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer J. de Feijter, Onderduikersweg 17, 8302 AD Emmeloord, bij brief van 2 november 2004, binnengekomen op 29 november 2004;

de Maatschap Landbouwbedrijf Van Reeuwijk NOP, Karel Doormanweg 14, 8304 AM Emmeloord, bij brief van 24 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de Maatschap Schot Landbouw, Polenweg 21, 8314 PL Bant, bij brief van 23 november 2004, binnengekomen op 25 november 2004;

de heer ir. D. A. Piek, Leemringweg 21-I, 8317 RD Kraggenburg, bij brieven van 26 november 2004, binnengekomen op 30 november 2004;

dat de personen die een ontvankelijke zienswijze kenbaar hebben gemaakt ten overstaan van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten;

gelezen het advies van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplannen van 19 mei 2005;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juli 2005, no. 8735-1;

gelet op artikel 23 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

2005

## B E S L U I T:

1. De zienswijzen van de heer mr. A.C.M. de Wit, de familie H. Dopmeijer, de familie Brouwer-Luichies, de heer C.L.R. Vereecken, de familie J.M. Hanse, de heer G. Koolhaas, de heer M.J. Galama, Trustor Components Holding BV, de heer J.A.M. van den Bremer, de Maatschap Becker, de heer L.H.A. van Boxtel, de heer ing. J. Voesten, De Hune BV, de heer J. de Feijter, de Maatschap Landbouwbedrijf Van Reeuwijk NOP, de Maatschap Schot Landbouw **niet te delen**.
2. De zienswijzen van Goossens Flevoplant BV, de heer J.A.A. Aarnink, de familie T. van der Linde, de heer S. van Diepen en mevrouw A. van Diepen-Hazenberg, de heer C. van Hardeveld, Jachtwerf Aquador, de heer W. Stolk, de heer M.J. Overbeeke, Maatschap Knoppers & Rood, New Energy Farm CV, Harvestore Holland Silobouw, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, de heer en mevrouw Dingemans, de Stichting Flevo-landschap, de heer en mevrouw C. Naalden, de heer G. den Boer, de heer R. de Rond, de familie J. Post, de heer M.J. Dijkveld Stol **te delen**.
3. De zienswijzen van de heer B. Crebas, de heer P.J.M. Meulendijks, de Maatschap De Groot, Westermeeuwind BV, NLTO Flevoland, de Nederlandse Fruittelers Organisatie afd. NOP, de Vereniging Natuurmonumenten, de Federatie Bedrijfsleven en de Ondernemersvereniging Groendorpen Noordelijk Flevoland, de heer P.G.H. Voesten **deels te delen en deels niet te delen**.
4. De zienswijzen van de heer ir. D. A. Piek **niet ontvankelijk te verklaren**.
5. Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen die zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van wijzigingen".

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 29 september 2005.

De griffier,

de voorzitter,

The block contains two handwritten signatures. On the left, a signature in blue ink, likely belonging to the griffier. On the right, a signature in brown ink, likely belonging to the voorzitter. Both signatures are written over the printed text of their respective roles.



De Raad van de gemeente Noordoostpolder  
Postbus 155  
8300 AD EMMELOORD

|                      |             |  |  |  |
|----------------------|-------------|--|--|--|
| GEM. NOORDOOSTPOLDER |             |  |  |  |
| INSEK.               | 1 0 11 2006 |  |  |  |
| R.N.                 | 4225        |  |  |  |
| A.                   | RMT         |  |  |  |
| O.V.                 | Griffie     |  |  |  |
| K.O.F.               | 16/06       |  |  |  |
| ONTW. G.             | 3/06        |  |  |  |
| TEAM                 |             |  |  |  |

Datum  
7 MAART 2006

Bijlage  
div.

Uw kenmerk  
15109-RMT-u

Ons kenmerk  
ROV/06.030179/A

Onderwerp

Gedeeltelijke goedkeuring bestemmingsplan  
"Landelijk Gebied 2004", gemeente Noordoostpolder.

Geachte raad,

Bij brief van uw College van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2005, kenmerk 15109-RMT-u, ontvingen wij op 25 oktober 2005 het door u op 29 september 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" ter goedkeuring ex artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het geldende bestemmingsplan voor het landelijke gebied van de gemeente Noordoostpolder is in de jaren tachtig van kracht geworden. Het voorliggende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" voorziet in een actuele planologisch-juridische regeling voor het gehele landelijk gebied van de gemeente Noordoostpolder. U heeft eerst een nulinventarisatie gemaakt, waarmee een goed inzicht is verkregen in de bestaande situatie. Dit biedt een goede basis voor de (toekomstige) handhaving van het bestemmingsplan. Vervolgens heeft u een hoofdlijnennotitie uitgebracht, waarop de mogelijkheid tot inspraak is verleend. Daarna is het bestemmingsplan opgesteld. Deze werkwijze heeft bijgedragen aan het draagvlak en de helderheid van de gemaakte keuzen in het bestemmingsplan. Het plan heeft een heldere opbouw en het gebruik van een ontwikkelingskaart komt de overzichtelijkheid ten goede. Wij zijn van mening dat met het proces en de opzet van het plan een goede invulling is gegeven aan de ruimtelijke ordening van het gebied.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 29 oktober 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft het plan gewijzigd vastgesteld op 29 september 2005. Het vastgestelde plan heeft met ingang van 21 oktober 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Het plan is op 24 oktober 2005 ter goedkeuring verzonden en op 25 oktober 2005 door ons ontvangen. In verband met het onjuist bestemmen van een perceel gelegen aan de Repelweg is het bestemmingsplan met ingang van 4 november 2005 opnieuw voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. In de publicatie van deze terinzagelegging was echter niet vermeld dat tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling had aangebracht, een ieder bedenkingen kon indienen. De publicatie is daarom opnieuw gerectificeerd en het bestemmingsplan is met ingang van 9 december 2005 wederom gedurende vier weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzageligging zijn 14 bedenkingen ingediend.

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- A. de plankaart;
- B. de voorschriften;
- C. de toepassing van artikel 11, lid 7 WRO;
- D. de bedenkingen;
- E. het advies van de Subcommissie Gemeentelijke Plannen;



- F. het bestuurlijk overleg;
- G. het besluit.

#### A. Plankaart

##### Motorcrossterrein Ruttensevaart en Koppelstation elektriciteitsvoorziening Ramsweg 8 te Ens

Voor het motorcrossterrein aan de Ruttensevaart te Rutten en het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening aan de Ramsweg 8 te Ens zijn geluidszones ex artikel 53 juncto 57 Wet geluidhinder vastgesteld. In de vooroverlegreactie van de provincie werd uw gemeente verzocht om de vigerende geluidszones op te nemen op de plankaart en in de voorschriften. Op de plankaart van het bestemmingsplan is rondom het motorcross-terrein aan de Ruttensevaart te Rutten (R12) en rondom het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening aan de Ramsweg 8 te Ens (NV7) een aanduiding '50 dB(A)-contour' opgenomen. De aanduidingen rondom de beide terreinen wijken af van de geluidszones die op dit moment voor beide inrichtingen gelden. Er zijn in het bestemmingsplan geen voorschriften opgenomen met betrekking tot de aanduiding '50 dB(A)-contour'. In (de toelichting van) het bestemmingsplan is ook niet aangegeven dat de geluidszones met dit bestemmingsplan worden gewijzigd. Er is bovendien geen akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het wijzigen van de bestaande geluidszones. Een vastgestelde zone ex artikel 53 juncto 57 van de Wet geluidhinder kan uitsluitend worden gewijzigd of opgeheven bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan (artikel 61 Wet geluidhinder). De bestaande geluidszones rondom het motorcrossterrein aan de Ruttensevaart te Rutten en het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening aan de Ramsweg 8 te Ens zijn met dit bestemmingsplan dan ook niet gewijzigd en blijven van kracht.

Voor de geluidszone van zowel het motorcrossterrein als het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening is in dit bestemmingsplan niet uitgesloten dat uitbreiding van geluidgevoelige functies in de richting van de geluidsbron kan plaatsvinden, waardoor de geluidsbelasting hoger wordt dan is toegestaan. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk dat daar (met behulp van een wijzigingsbevoegdheid) een nieuwe geluidgevoelige functie binnen de geluidzone kan worden geprojecteerd.

Wij onthouden daarom goedkeuring aan de aanduiding 50 dB(A)-contour rondom het motorcrossterrein aan de Ruttensevaart te Rutten en het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening aan de Ramsweg 8 te Ens en aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om binnen de bestaande geluidszones (in rood aangegeven op de plankaart) van het motorcrossterrein en het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe geluidgevoelige functies toe te staan.

##### Veiligheidszone kleiduivenschietvereniging Schoterpad 9 te Bant

In de vooroverlegreactie van de provincie werd uw gemeente verzocht om voor het kleiduivenschietterrein nabij het Kuinderbos een hinderzone aan te geven. Op de plankaart is daarom bij het terrein van de kleiduivenschietvereniging aan het Schoterpad 9 te Bant (R4) binnen de bestemming "Bosgebied" een aanduiding 'veiligheidszone' opgenomen. Er zijn in het bestemmingsplan geen nadere voorschriften opgenomen voor deze aanduiding. Hierdoor is ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' binnen de bestemming "Bosgebied" extensieve openluchtrecreatie toegestaan. Deze mogelijkheid achten wij in strijd met de intentie van een veiligheidszone. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt voor extensieve openluchtrecreatie binnen de aanduiding 'veiligheidszone' (in rood weergegeven op de plankaart) op de als "Bosgebied" aangewezen gronden.

##### Zweefvliegveld Voorsterweg 21 te Marknesse

Op de plankaart is ten zuiden van het zweefvliegveld aan de Voorsterweg 21 te Marknesse (R8) een aanduiding 'obstakelvrije zone' opgenomen. Voor de obstakelvrije zone ten noorden van het zweefvliegveld is de arcering op de plankaart niet opgenomen dan wel weggefallen. Er zijn in het bestemmingsplan geen voorschriften verbonden aan de aanduiding 'obstakelvrije zone'. De obstakelvrije zone ligt binnen de bestemmingen "Natuurgebied" en "Agrarisch gebied". Hier zijn slechts bouwwerken toegestaan tot een hoogte van 1,5 meter.



Daarnaast zijn binnen de bestemming "Agrarisch gebied" hagelnetten toegestaan, tot een hoogte van 4,5 meter. De voorschriften van het bestemmingsplan leveren materieel gezien geen belemmering op met betrekking tot het gebruik van het zweefvliegveld. Wij verzoeken u echter om bij een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wel voorschriften te verbinden aan de aanduiding 'obstakelvrije zone', die hoogtebeperkingen stellen aan op te richten bouwwerken binnen deze aanduiding.

#### Corridor Emmeloord-Kuinderbos

In het Omgevingsplan Flevoland is het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos aangeduid als 'karakteristieke open ruimte'. Een karakteristieke open ruimte wordt in het Omgevingsplan omschreven als een gebied dat wordt gekenmerkt door wijde blikvelden, verre uitzichten en de afwezigheid van verdichtende elementen als bossen, kassen en stedelijke ontwikkeling en dat een typerend onderdeel vormt van de landschapsstructuur in de betreffende polder. Als essentieel element in het Omgevingsplan is aangegeven dat in de karakteristieke open ruimten geen medewerking wordt verleend aan grootschalige ontwikkelingen die hieraan afbreuk doen, zoals windmolenparken, concentraties van glastuinbouw, bosaanleg of de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Daarnaast is als essentieel element opgenomen dat gestreefd wordt naar een verdere ontwikkeling van toeristisch-recreatieve voorzieningen in de aangewezen recreatiezones en zwaartepunten. Het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos is aangewezen als recreatiezone en er is een (te ontwikkelen) zwaartepunt voor recreatie en toerisme in het gebied opgenomen. Verder is in het Omgevingsplan aangegeven dat in de zone tussen Emmeloord en het Kuinderbos er mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van nieuwe recreatiezwaartepunten voor dag- en verblijfsrecreatie, in combinatie met landschappelijke verdichting of accentuering door groenstructuren. Het nieuwe recreatiezwaartepunt in de zone tussen Emmeloord en Kuinderbos dient tevens bij te dragen aan vergroting van de recreatieve uitlopmogelijkheden voor de inwoners van Emmeloord. In het conceptontwerp van het nieuwe Omgevingsplan wordt voor de Corridor Emmeloord-Kuinderbos een nieuw recreatief uitlopgedebiet voor Emmeloord nagestreefd. Er wordt ruimte geboden voor de verweving van functies en intensievere vormen van recreatie en toerisme en bewoning. Richting het Kuinderbos ligt de nadruk op extensievere vormen van ruimtegebruik, zoals verblijfsrecreatie, natuur, landbouw en landgoederen.

Op de plankaart van het bestemmingsplan is het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos bestemd als "Agrarisch gebied" en is er geen aanduiding 'openheid van het landschap' opgenomen. Deze gronden zijn daarom niet mede bestemd voor de instandhouding van de openheid van het landschap. Binnen de bestemming "Agrarisch gebied" is de bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Buiten het bebouwingsvlak zijn slechts andere bouwwerken tot een hoogte van 1,5 meter en hagelnetten tot 4,5 meter toegestaan. Grootschalige ontwikkelingen, die afbreuk zouden kunnen doen aan de karakteristieke open ruimte, worden met de bestemming "Agrarisch gebied" niet toegestaan. Wij kunnen dan ook instemmen met de bestemming van de Corridor Emmeloord-Kuinderbos.

Op de ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan is het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos aangeduid als 'recreatiezone' en als 'nieuwe landgoederen ooststrand'. Met behulp van wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om binnen deze aanduidingen respectievelijk nieuwe landgoederen, recreatieve voorzieningen en horeca te vestigen. Bij de landgoederen moet worden voorzien in de aanleg van een aaneengesloten bos- of natuurgebied van ten minste 5 ha, dat bovendien openbaar toegankelijk is. De nieuw te realiseren bebouwing mag uit slechts één wooneenheid bestaan. Bij de recreatieve voorzieningen moet het gaan om een manege, kampeerboerderij, vakantie-appartementen of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen. Bij de horeca moet het gaan om een restaurant. Deze ontwikkelingen passen binnen de doelstelling voor de zone tussen Emmeloord en het Kuinderbos, namelijk de ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatie, in combinatie met landschappelijke verdichting of accentuering door groenstructuren en de vergroting van de recreatieve uitlopmogelijkheden voor de inwoners van Emmeloord. De wijzigingsbevoegdheden zijn in overeenstemming



met het beleid dat in het Omgevingsplan (en het conceptontwerp van het nieuwe Omgevingsplan) wordt nagestreefd voor de Corridor Emmeloord-Kuinderbos.

#### Bebouwingsvlak Oosterringweg 47 te Bant

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft u ingestemd met een vergroting van het bestaande (samen-gevoegde) bebouwingsvlak van een intensief veehouderijbedrijf aan de Oosterringweg 47 te Bant. Met deze vergroting kan een mestvergistingsinstallatie aan de achterzijde van het erf worden gerealiseerd en is tevens ruimte gereserveerd voor de bouw van twee nieuwe stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij. De provincie Flevoland wil voorkomen dat de intensieve veehouderij in Flevoland onevenredig groot wordt. Dit beleid is mede ingegeven om problemen die op het oude land met deze bedrijfstak zijn ontstaan, te voorkomen. Verder wordt hiermee beoogd een voor Flevolandse begrippen goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst te garanderen. Bedrijven met intensieve veehouderij kunnen immers leiden tot geur en geluidsoverlast voor omwonenden en er bestaat een risico op verspreiding van fijn stof. Het Omgevingsplan Flevoland laat daarom de ontwikkeling van intensieve veehouderij slechts toe als toegevoegde grondgebonden productietak bij bestaande agrarische bedrijven. Aan de vestiging van nieuwe hoofdtakbedrijven wordt geen medewerking verleend. De intensieve veehouderij mag zich als neventak ontwikkelen op bestaande bedrijven tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Het maximum van 2.500 m<sup>2</sup> is opgenomen in het Omgevingsplan om te voorkomen dat een neventak intensieve veehouderij zich ontwikkelt tot een hoofdtak intensieve veehouderij. Uitbreiding van een bebouwingsvlak van een bestaande hoofdtak voor intensieve veehouderij staat op gespannen voet met het voorgaande. Daarmee kan namelijk de afwijking van het provinciale omgevingsbeleid worden vergroot. Bedrijven met een hoofdtak intensieve veehouderij kunnen zich echter wel ontwikkelen binnen de grenzen van het bestaande bebouwingsvlak. De uitbreiding van het bebouwingsvlak aan de Oosterringweg 47 is in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de uitbreiding van het bebouwingsvlak aan de Oosterringweg 47 te Bant.

## **B. Voorschriften**

#### Artikel 5, lid 9, onder 6

In artikel 5, lid 9, onder 6 (Agrarisch gebied; vrijstellingsbevoegdheid voor een ander gebruik van agrarische bedrijfsbebouwing) wordt de voorwaarde gesteld dat het andere gebruik qua aard en schaal moet passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, zoals verwoord in het "Welstandsbeleidsplan", met name op het gebied van visuele aspecten. De toelichting van het bestemmingsplan zegt echter niets over de toepassing van dit plan. De beeldkwaliteit van bebouwing en landschap wordt al in het bestemmingsplan geregeld via de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4) en de bijlage Beeldkwaliteit. Bovendien wordt in twee vergelijkbare voorschriften (artikel 11, lid 6, onder 6 en artikel 26, lid 5, onder f) niet verwezen naar het Welstandsbeleidsplan. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de zinsnede 'zoals verwoord in het "Welstandsbeleidsplan"' in artikel 5, lid 9, onder 6.

#### Artikel 5, lid 14

Artikel 5, lid 14 geeft aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen voor het bouwen van een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing buiten bouwpercelen op een aantal locaties binnen de aanduiding "staand glas toegestaan". De bedrijfswoning moet op ten minste 15 en ten hoogste 40 (meter) uit de as van de weg worden gesitueerd (de meeteenheid 'meter' is per abuis niet opgenomen in dit voorschrift). Binnen een geluidzone van een weg mogen woningen geen hogere geluidbelasting ondervinden dan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Er is geen akoestisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat de afstand van 15 meter in alle gevallen voldoende is om aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Wet geluidhinder te voldoen. In artikel 5, lid 14 is ook geen voorwaarde opgenomen dat de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Het bestemmingsplan biedt met de vrijstellingsbevoegdheid dan ook geen



zekerheid dat met een op te richten bedrijfswoning aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Wij onthouden daarom goedkeuring aan artikel 5, lid 14 van de voorschriften. Omdat goedkeuring wordt onthouden aan dit voorschrift kan de verkeerde verwijzing in artikel 5, lid 14 naar de bepalingen voor de bedrijfsbebouwing (lid 4 sub b en lid 5) verder buiten beschouwing worden gelaten.

Artikel 5, lid 16 + artikel 9, lid 5 + artikel 11, lid 7 + artikel 27, lid 2

De procedurebepaling bij vrijstelling van het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 29, lid 1 van de voorschriften. Bij de afzonderlijke bestemmingen in de voorschriften wordt voor de procedure voor vrijstellingen verwezen naar artikel 29. Geconstateerd is echter dat binnen dezelfde bestemming voor sommige vrijstellingsbevoegdheden de verwijzing naar artikel 29, lid 1 wel is opgenomen en voor een aantal vrijstellingsbevoegdheden niet. Door uw gemeente is aangegeven dat het hier om een omissie in de voorschriften gaat. Bij alle vrijstellingen van het bestemmingsplan moet de procedure worden gevolgd van artikel 29, lid 1. Om dit duidelijk tot uitdrukking te laten komen in de voorschriften onthouden wij goedkeuring aan:

- de zinsnede 'als bedoeld in lid 8, 9, 11, 12, 13, 14 en 15' in artikel 5, lid 16;
- de zinsnede 'als bedoeld in lid 4' in artikel 9, lid 5;
- de zinsnede 'als bedoeld in lid 4, 5, 6 en 7' in artikel 11, lid 7;
- de zinsnede 'als bedoeld in lid 1, onder a en d' in artikel 27, lid 2.

Artikel 9, lid 2, onder b

Artikel 9, lid 2, onder b (Waterkering; toegestane bouwwerken) van de voorschriften laat binnen de bestemming "Waterkering" naast overige voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, ook gebruiksvormen toe. Niet duidelijk is om welke gebruiksvormen het hier gaat en waartoe deze nodig zijn. Bovendien is het gebruik van de gronden met de bestemming "Waterkering" al omschreven in de doeleindenomschrijving. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de zinsnede 'en gebruiksvormen' in artikel 9, lid 2, onder b.

Artikel 9, lid 3

In artikel 9 zijn zowel het voorschrift voor bouwen als de vrijstellingsbevoegdheid voor calamiteitensteunpunten aangemerkt als lid 3. De nummering van de afzonderlijke leden in dit artikel is hierdoor niet juist. Wij verzoeken u om bij een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de nummering van de leden in artikel 9 aan te passen.

Artikel 13, lid 2, onder a + artikel 14, lid 4, onder d + artikel 26, lid 1, onder c

Binnen de bestemming "Agrarisch gebied" is detailhandel toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF (aardappelen, groente en fruit) met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Deze regeling is in overeenstemming met de provinciale "Beleidsregel niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied", waarin een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> wordt voorgeschreven. Binnen de bestemmingen "Bedrijven" (artikel 13, lid 2, onder a) en "Horeca" (artikel 14, lid 4, onder d) en in het gebruiksverbod van het bestemmingsplan (artikel 26, lid 1, onder c) wordt ook de uitoefening van detailhandel toegestaan, als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse voortgebrachte producten en/of in AGF. Hierbij wordt echter geen maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voorgeschreven. Dit bemoeilijkt de handhaving. Gelet hierop en wegens strijd met het provinciale ruimtelijke beleid onthouden wij daarom goedkeuring aan artikel 13, lid 2, onder a, artikel 14, lid 4, onder d en artikel 26, lid 1, onder c van de voorschriften.

Artikel 14, lid 1 + artikel 15, lid 1 + artikel 17, lid 1

In artikel 14, lid 1 (Horeca) wordt voor de maximale (goot)hoogte van gebouwen in de kolom bij voetnoot <sup>2)</sup> opgemerkt dat dit niet geldt voor niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen, zie lid 3, onder e, f en h.



De (goot)hoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen wordt echter geregeld in lid 3, onder h en i. Ook bij artikel 15, lid 1 (Detailhandel) wordt in de kolom bij voetnoot <sup>2)</sup> voor de (goot)hoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen verwezen naar lid 3, onder d, e en g. Dit moet zijn onder e en f. Bij artikel 17, lid 1 (Recreatieve voorzieningen) wordt in de kolom bij voetnoot <sup>2)</sup> nog verwezen naar lid 3, onder e, f en i. Dat moet zijn lid 3, onder g en h. Gelet op het feit dat in de voorschriften zelf de (goot)hoogte voor niet-inpandige bedrijfswoningen wel goed is geregeld en het hier slechts een fout in voetnoten betreft, achten wij een onthouding van goedkeuring aan deze onderdelen niet opportuun. Wij verzoeken u om bij een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wel de juiste verwijzingen op te nemen.

Artikel 14, lid 3, onder l

De maximale hoogte voor overige andere bouwwerken binnen de bestemming "Horeca" is in artikel 14, lid 3, onder l niet opgenomen dan wel weggefallen. Bij de meeste andere bestemmingen is deze maximale hoogte gesteld op 4 m. Gelet op deze ongelijkheid in de voorschriften en het feit dat het bestemmingsplan nu (onbedoeld) de bouw van (overige) andere bouwwerken tot onbepaalde hoogte mogelijk maakt, onthouden wij goedkeuring aan de categorie 'overige andere bouwwerken' in artikel 14, lid 3, onder l.

Artikel 21, lid 7

Voor de voorbereiding van een besluit tot wijziging of verwijdering van de aanduiding "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" (artikel 21, lid 6) wordt in artikel 21, lid 7 verwezen naar de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure. Voor alle andere wijzigingsprocedures in het bestemmingsplan wordt echter verwezen naar de procedure in artikel 29, lid 2 van de voorschriften. Door uw gemeente is aangegeven dat het een fout betreft en dat er niet bewust voor is gekozen om hier een andere procedure voor te schrijven. Ten behoeve van de eenduidigheid in de te volgen procedure bij wijziging onthouden wij daarom goedkeuring aan artikel 21, lid 7 van de voorschriften.

Artikel 28, lid 1, onder f

In artikel 28, lid 1, onder f (wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling) is de volgende onvolledige zin opgenomen: 'ten aanzien van gronden waarvan ...'. Door uw gemeente is aangegeven dat niet duidelijk is wat met de zin in lid 1, onder f werd beoogd. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat alle daar genoemde voorwaarden in artikel 28, lid 1 zijn opgenomen. Om eventuele onduidelijkheid te voorkomen voor wat betreft de voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, onthouden wij goedkeuring aan artikel 28, lid 1, onder f van de voorschriften.

Artikel 28, lid 4 + artikel 28, lid 4, onder m

Artikel 28, lid 4 bevat een wijzigingsbevoegdheid van gronden als bedoeld in artikel 5 (Agrarisch gebied) en artikel 11, lid 3, onder b (Wonen, voormalig agrarische erven) naar o.a. de bestemming "Bedrijven". De voorschriften voor woningen op voormalige agrarische erven staan echter niet in artikel 11, lid 3, onder b, maar in artikel 11, lid 3, onder c van de voorschriften. Om uw gemeente toch in staat te stellen om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid onthouden wij goedkeuring aan de zinsnede 'onder b' in artikel 28, lid 4 van de voorschriften. De verwijzing naar artikel 11, lid 3 blijft hiermee van kracht evenals het criterium dat het om voormalig agrarische erven moet gaan.

Eenzelfde verkeerde verwijzing staat in artikel 28, lid 4, onder m. Ook hier wordt naar artikel 11, lid 3, onder b verwezen terwijl artikel 11, lid 3, onder c is bedoeld. Daarom onthouden wij goedkeuring aan de zinsnede 'onder b' in artikel 28, lid 4, onder m. Ook hier blijft de verwijzing naar artikel 11, lid 3 van kracht.

Artikel 28, lid 4, onder d

Bij de wijzigingsbevoegdheid naar "Bedrijven" in artikel 28, lid 4, onder d wordt gesteld dat het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996. De ASVV is echter een handboek met aanbevelingen voor verkeers-



voorzieningen binnen de bebouwde kom. Daarnaast merken wij op dat er in 2004 een nieuwe versie is gekomen: ASVV 2004. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de zinsnede 'waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996' in artikel 28, lid 4, onder d.

#### *Bijlage 1 bij de voorschriften*

Bij de wijzigingsbevoegdheid naar "Bedrijven" in artikel 28, lid 4, onder b, wordt onder andere voorgeschreven dat de gronden nader worden bestemd voor bedrijven, die voorkomen in Bijlage 1: Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen. In deze bijlage worden genoemd: Handelsbemiddeling (kantoren, SBI: 511) en Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (SBI: 74). De vestiging van kantoren is in strijd met de "Beleidsregel niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied". Daarnaast wordt met de "Beleidsregel Locatiebeleid Flevoland" o.a. beoogd om kantoren te vestigen in 'aangesloten verstedelijkt gebied'. Nagenoeg het hele plangebied van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" ligt buiten het aaneengesloten verstedelijkt gebied. Wegens strijd met het provinciale ruimtelijke beleid onthouden wij daarom goedkeuring aan de onderdelen "Handelsbemiddeling (kantoren, SBI: 511)" en "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (SBI: 74)" in Bijlage 1 bij de voorschriften.

### **C. Toepassing artikel 11, lid 7 WRO**

Artikel 28, lid 2 geeft aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" en de aanduiding 'nieuwe landgoederen' op de ontwikkelingskaart, te wijzigen in de bestemmingen "Natuurgebied", "Bosgebied" en "Wonen" ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed. De wijziging kan niet alleen betrekking hebben op gronden waar een woning van een voormalig agrarisch bedrijf voorkomt, maar ook op gronden waar bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf voorkomt. In de wijzigingsbevoegdheid is geen voorwaarde opgenomen met betrekking tot de situering van een op te richten wooneenheid op het perceel of de minimaal aan te houden afstand van de nieuwe wooneenheid tot de weg. Omdat geen hogere grenswaarde is verleend, moet bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Het bebouwingsvlak voor de wooneenheid moet zodanig geprojecteerd worden op het perceel dat de geluidsbelasting van de nieuwe wooneenheid voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Omdat met de wijzigingsvoorwaarden geen zekerheid wordt geboden dat met een op te richten wooneenheid aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan, houden wij vast aan het vereiste van goedkeuring voor de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28, lid 2.

Artikel 28, lid 4 bevat (onder m t/m q) een wijzigingsbevoegdheid van de bestemmingen "Agrarisch gebied" en "Wonen (voormalige agrarische erven)" naar de bestemming "Opvang voor buitenlandse werknemers". Daarbij mogen alleen de bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het bebouwingsvlak (artikel 5) of het bestemmingsvlak (artikel 11, lid 3) worden aangewezen voor deze bestemming. Daarnaast mag het aantal woningen binnen elk bestemmings- of bebouwingsvlak niet worden vergroot.

In het Omgevingsplan Flevoland is voorgeschreven dat de ontwikkeling van activiteiten in het landelijk gebied, die daaraan niet functioneel zijn gebonden, zoveel mogelijk moeten worden tegengegaan. Daarnaast wordt aan mogelijkheden voor recreatief wonen buiten de kernen geen medewerking verleend. In de "Beleidsregel niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied" worden activiteiten zoals kamperen bij de boer en bed & breakfast in het landelijk gebied toegestaan, mits de omvang en de duur van het verblijf beperkt zijn. De tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers voor bijvoorbeeld seizoensarbeid is in overeenstemming met het provinciale beleid. In het bestemmingsplan wordt de bestemming 'opvang buitenlandse werknemers' echter niet nader omschreven. Uw gemeente heeft aangegeven dat met de bestemming wordt beoogd om de huisvesting van buitenlandse werknemers mogelijk te maken in voormalige agrarische bebouwing. Er wordt een permanente functie toegestaan, maar de huisvesting van de verschillende werknemers is slechts tijdelijk. In de wijzigingsbevoegdheid is echter geen voorwaarde opgenomen die permanente bewoning (zoals



omschreven in artikel 1, lid 35 van de begripsomschrijvingen) door buitenlandse werknemers tegengaat of als verboden gebruik aanmerkt. De tijdelijkheid van de huisvesting van de verschillende buitenlandse werknemers is ook niet op andere wijze binnen het plan gewaarborgd. Die waarborg kan echter wel worden opgenomen in de voorschriften van het wijzigingsplan. Wij houden daarom vast aan het vereiste van goedkeuring voor de wijzigingsbevoegdheid van artikel 28, lid 4, onder m t/m q.

De wijzigingsbevoegdheden voor het wijzigen of verwijderen van de aanduiding 'gebied met archeologische waarde' (artikel 21, lid 6) en voor het toevoegen van de aanduiding 'gebied met archeologische waarde' (artikel 28, lid 8) vinden wij niet slechts van lokaal belang. In het Omgevingsplan Flevoland is als essentieel element aangegeven dat rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden, waaronder archeologische waarden. Van essentiële elementen mag niet worden afgeweken zonder herziening van het Omgevingsplan. Wij vinden de bescherming van archeologische waarden dermate belangrijk dat wij niet bij voorbaat het goedkeuringsvereiste willen uitschakelen. In de vergadering van de Subcommissie Gemeentelijke Plannen van de Provinciale OmgevingsCommissie Flevoland van 16 februari 2006 werd door de vertegenwoordigster van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek opgemerkt dat de gemeente Noordoostpolder bezig is met een Beleidsplan voor Archeologie binnen de gemeente. De vraag werd gesteld of artikel 11, lid 7 WRO voor bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden niet kan worden toegepast onder de voorwaarde dat het Beleidsplan is vastgesteld. Wij merken hierover op dat op grond van artikel 10:29, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht goedkeuring niet voor bepaalde tijd of onder voorwaarden kan worden verleend. Naar analogie kan ook de uitschakeling van het goedkeuringsvereiste (op grond van artikel 11, lid 7 WRO) naar onze mening niet onder een voorwaarde worden verleend. Wij houden daarom vast aan het vereiste van goedkeuring voor de wijzigingsbevoegdheid van artikel 21, lid 6 en artikel 28, lid 8.

De wijzigingsbevoegdheid voor de verbreding van de N50 (artikel 28, lid 7) vinden wij niet slechts van lokaal belang. De ruimtereservering voor de verdere uitbouw van de N50 (naar een autosnelweg) is in het Omgevingsplan Flevoland aangemerkt als essentieel element. Wij houden daarom vast aan het vereiste van goedkeuring voor de wijzigingsbevoegdheid van artikel 28, lid 7.

Naast bovengenoemde wijzigingsbevoegdheden bevat het bestemmingsplan de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- artikel 5, lid 17: wijzigingsbevoegdheid voor het schrappen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' indien er geen sprake meer is van een hoofdtak;
- artikel 13, lid 5: wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de nadere bestemming binnen de bestemming "Bedrijven" ten behoeve van een ander soort bedrijf;
- artikel 14, lid 4: wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de nadere bestemming binnen de bestemming "Horeca" ten behoeve van een ander soort horecabedrijf;
- artikel 15, lid 5: wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de nadere bestemming (tuincentrum) binnen de bestemming "Detailhandel" ten behoeve van een ander soort bedrijf;
- artikel 28, lid 1: wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van natuurontwikkeling (maximaal 24 ha);
- artikel 28, lid 3: wijzigingsbevoegdheid van een voormalig agrarisch bebouwingsvlak naar de bestemming "Wonen";
- artikel 28, lid 4: wijzigingsbevoegdheid van een voormalig agrarisch bebouwingsvlak en de bestemming "Wonen (voormalig agrarische erven)" naar de bestemmingen: "Bedrijven" (lid 4, onder a t/m f), "Recreatieve voorzieningen" (lid 4, onder g t/m i) en "Horeca" (lid 4, onder j t/m l);
- artikel 28, lid 5: wijzigingsbevoegdheid van de bestemmingen "Bedrijven", "Horeca" en "Detailhandel" naar de bestemming "Wonen";
- artikel 28, lid 6: wijzigingsbevoegdheid van de bestemmingen "Bedrijven", "Horeca" en "Detailhandel" naar de bestemming "Agrarisch gebied";



- artikel 28, lid 7: wijzigingsbevoegdheid van de bestemmingen "Agrarisch gebied", "Water" en "Waterkering" naar de bestemming "Wegen" voor de verbreding van de N50 en naar aanleiding van een Tracébesluit;
- artikel 28, lid 9: wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van bestemmingsgrenzen tot maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

Deze wijzigingsbevoegdheden zijn naar onze mening van lokaal belang, zodat artikel 11, lid 7 WRO hiervoor kan worden toegepast. Wijzigingsplannen die betrekking hebben op deze wijzigingsbevoegdheden - en waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht - hoeven dan ook geen goedkeuring meer van ons college.

#### D. Bedenkingen

Tegen het gewijzigd vastgestelde plan zijn bij ons college schriftelijk bedenkingen ingebracht door:

1. Boot Franken Advocaten, S.W. Boot, namens W. Stolk en Stolk Marimecs BV;
2. Maatschap Schot Landbouw;
3. C.L.R. Vereecken;
4. LTO Noord;
5. Vereniging Natuurmonumenten;
6. Stichting Unive Rechtshulp, namens de heer G. Koolhaas;
7. de heer G. Koolhaas zelf;
8. Fam. Brouwer-Luichies;
9. Fam. Dopmeijer-Waenink;
10. Emphasis, namens Trustor component holding B.V.;
11. Den Hollander Advocaten, namens de heer ing. J. Voesten, De Hune B.V. en de heer P.G.H. Voesten;
12. Den Hollander Advocaten, namens maatschap Becker;
13. DLV Marktgroep Glastuinbouw, namens Van Schie vastgoed B.V. en A. Baas Tuinplantenkwekerij B.V.;
14. M. Rienks.

Reclamanten genoemd onder 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12 hebben hun bedenkingen voor de afloop van de termijn van terinzageligging van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Omdat zij ook tijdig bij de gemeenteraad hun zienswijze over het ontwerpplan hebben kenbaar gemaakt, kunnen hun bedenkingen in behandeling worden genomen.

Reclamanten genoemd onder 13 hebben bij brief d.d. 5 december 2005 bedenkingen ingediend tegen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" bij de gemeente Noordoostpolder. Deze bedenkingen zijn vervolgens door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder op grond van artikel 2:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht doorgestuurd aan ons college. Wij hebben de bedenkingen op 15 december 2005 ontvangen. De bedenkingen zijn voor de afloop van de termijn van terinzageligging van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Reclamanten hebben echter geen zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. De bedenkingen betreffen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 WRO zijn reclamanten bij brief van 23 januari 2006 in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van 14 dagen aan te tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpplan kenbaar te maken. Reclamanten hebben bij brief van 3 februari 2006, door ons ontvangen op 8 februari 2006, aangevoerd dat zij ten tijde van de terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan geen noodzaak zagen om een zienswijze in te dienen. Gezien de exorbitante stijging van energieprijzen (met name gas en elektriciteit sinds eind 2004) zijn zij thans genooddaakt om hun bedenkingen alsnog in te dienen. In de glastuinbouwsector maakt de gas/elektriciteitsrekening volgens reclamanten een groot deel (25%) uit van de kostprijs van een product. Reclamanten hebben niet aannemelijk gemaakt dat zij niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. De motivatie van reclamanten dat het ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan nog niet noodzakelijk was om een zienswijze



in te dienen, achten wij geen verschoonbare reden. Hun bedenkingen kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Reclamant genoemd onder 14 heeft zijn bedenkingen voor de afloop van de termijn van ter inzage ligging van het plan, dat wil zeggen tijdig, ingediend. Zijn bedenkingen zijn gericht tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht. Zijn bedenkingen kunnen dan ook in behandeling worden genomen.

Op 23 februari 2006 heeft een hoorzitting als bedoeld in artikel 27 WRO plaatsgevonden. Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij het besluit opgenomen.

Boot Franken Advocaten, S.W. Boot, namens W. Stolk en Stolk Marimecs BV, Vollenhoverweg 38, 8316 PZ te Marknesse. (plankaart 5)

Reclamant maakt bezwaar tegen het omzetten van de vigerende dubbelbestemming "industrie/ waterkering" van de strook langs het Vollenhoverkanaal (waarvan zijn perceel Vollenhoverweg 38 te Marknesse onderdeel uitmaakt) in de bestemming "waterkering" met de nadere aanduiding "bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan". Deze bestemming beperkt de gebruiksmogelijkheden van zijn perceel, zowel in m<sup>2</sup> als in de toegestane bedrijfsactiviteiten. Reclamant heeft zijn bedrijf in overleg met de gemeente enkele jaren geleden juist daar gevestigd omdat het bestemmingsplan ruimte bood om zijn bedrijf, maar ook andere bedrijven, te voeren. Reclamant kan zich er niet in vinden dat enkele jaren later de mogelijkheden aanzienlijk worden beperkt. Daarnaast is hij van mening dat er geen goede onderbouwing is gegeven waarom de vigerende bestemming moet worden beperkt. De zienswijze van reclamant werd door de gemeenteraad gegrond bevonden. Reclamant is van mening dat de aangebrachte wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan geen goede vertaling zijn van zijn gegrond bevonden zienswijze en van het advies van de Commissie Hoorplicht Bezwaarden Bestemmingsplan (Commissie).

Reclamant vraagt zich af of zijn bestaande bedrijven, de handel in verwarmingsapparatuur en het ontwerpen van schepen en scheepsbouwconsultancy, op grond van het nieuwe plan wel zijn toegestaan. Onder "scheepsbouw- en reparatiebedrijven" vallen in beginsel alleen bedrijven die houten of kunststof schepen vervaardigen. De bedrijven van reclamant lijken niet te kunnen worden ondergebracht in de genoemde categorieën van bedrijven in bijlage 4 van de voorschriften. In bijlage 4 worden bovendien te weinig soorten bedrijven toegelaten, wat voor reclamant een beperking betekent voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de gronden. Er wordt geen motivering gegeven waarom niet meer of andere bedrijven worden toegestaan. In de voorschriften wordt verder gesproken over het toestaan van bedrijven van categorie 1 t/m 3, terwijl in bijlage 3 geen bedrijven staan van categorie 1 en 2.

Reclamant is geruime tijd bezig met onderhandelingen over de overname van de aangrenzende strook grond, waar nu een aanduiding "botenopslag toegestaan" is opgenomen. Reclamant kan zich niet vinden in de beperkte gebruiks- en bouw mogelijkheden van deze strook grond. Er is geen motivering gegeven voor deze aanduiding en reclamant wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden.

Daarnaast vraagt reclamant zich af waarom op zijn terrein geen opslag van boten mag plaatsvinden, terwijl dit terrein wel is bestemd voor scheepsbouw- en reparatiebedrijven. Opslag van boten vindt hier nu al plaats en is ook noodzakelijk voor zijn bedrijf.

Artikel 9, lid 2, onder c van de voorschriften is volgens reclamant onduidelijk en biedt onvoldoende rechtszekerheid. Niet duidelijk is of op gronden met de bestemming "Waterkering" en de aanduiding "bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan" twee bedrijfswoningen op alle gronden samen mogen worden gesitueerd of twee bedrijfswoningen per bedrijf of perceel.

In artikel 9, lid 3 van de voorschriften is zonder motivering het maximale bebouwingspercentage van 70% teruggebracht tot 50%. Daarnaast is onduidelijk wat moet worden verstaan onder 'elk aaneengesloten en bij de bedrijfsbebouwing behorend perceel'.

Reclamant kan zich tot slot niet vinden in de maximale hoogte van 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen



vòòr de voorgevelrooilijn. Een adequate afsluiting van een bedrijfsterrein is noodzakelijk en de afspraken in het kader van de erfpacht verplichten ook daartoe.

Tijdens de hoorzitting is door reclamant nog gewezen op een overleg tussen reclamant en de gemeente (d.d. 21 november 2005) waarin naar een oplossing werd gezocht met betrekking tot de door reclamant ingediende bedenkingen. Dat overleg heeft niet geleid tot een voor reclamant bevredigende oplossing. De redenen waarom staan vermeld in een brief van reclamant aan de gemeente Noordoostpolder (d.d. 23 december 2005), waarvan een kopie aan ons is toegezonden.

De gemeente is van mening dat de geldende bestemming "Industrie" ongewenste planologische ontwikkelingen in het gebied langs de Vollenhoverdijk mogelijk maakt. Daarom is er voor gekozen om nog slechts de huidige bedrijfsactiviteiten toe te staan en de maximaal toegestane bedrijfsomvang te beperken. Gelet op het belang van de waterkerende functie van de Vollenhoverdijk vinden wij een beperking van de ruime industriebestemming tot de huidige bedrijfsactiviteiten niet onredelijk. Wij hebben echter geconstateerd dat niet alle bestaande bedrijfsactiviteiten van reclamant als zodanig zijn bestemd. Naast scheepsbouw en reparatie bestaan de activiteiten van reclamant uit het ontwerpen van schepen, scheepsbouwconsultancy en een (groot)handel in verwarmingsapparatuur. Binnen de aanduiding "bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan" zijn slechts toegestaan: scheepsbouw- en reparatiebedrijven vermeld als categorie 1, 2 en 3 in Bijlage 3 en bedrijven vermeld als categorie 1 en 2 in Bijlage 4. De bouw en reparatie van houten en kunststof schepen is bij recht toegestaan; met een vrijstellingsbevoegdheid (artikel 9, lid 4) mogen metalen schepen kleiner dan 25 meter worden vervaardigd. De mogelijkheid voor bouw en reparatie van schepen houdt naar onze mening tevens in dat deze schepen op het perceel mogen worden opgeslagen. Het ontwerpen van schepen dan wel scheepsbouwconsultancy staat echter niet afzonderlijk vermeld in Bijlage 4 en kan niet worden ondergebracht onder de overige bedrijfsomschrijvingen in Bijlage 4. De groothandel in verwarmingsapparatuur staat wel vermeld in Bijlage 4 (SBI-code 5154) maar is aangemerkt als een categorie 3 bedrijf. Deze bedrijven zijn niet als recht toegestaan, maar slechts met behulp van de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 9, lid 4 van de voorschriften. Tijdens de hoorzitting is door de gemeente aangegeven dat de bestemming "Industrie" als te ruim werd bevonden. Het uitgangspunt was echter om de zittende bedrijven wel door te kunnen laten gaan. De zienswijze van reclamant tegen het ontwerp bestemmingsplan werd dan ook gegrond geacht door de raad. De gemeente erkent echter dat de bestemming van het perceel van reclamant onvoldoende is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient op dit punt dan ook te worden aangepast. Omdat niet alle bestaande bedrijfsactiviteiten van reclamant als zodanig zijn bestemd, onthouden wij goedkeuring aan de aanduiding "Bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan" van het perceel Vollenhoverweg 38 te Marknesse (zoals aangegeven in rood op de plankaart) en aan artikel 9, lid 1, onder g en artikel 9, lid 4 van de voorschriften.

De strook grond naast het bedrijf van reclamant heeft de aanduiding "botenopslag toegestaan" gekregen. Binnen deze aanduiding mag niet worden gebouwd en is alleen de stalling van boten toegestaan. Deze bestemming is conform het bestaande gebruik en vinden wij, mede gelet op het belang van de waterkerende functie van de Vollenhoverdijk, niet onredelijk. Zodra reclamant de beschikking heeft over de strook grond en er concrete plannen zijn voor deze strook grond, dan kan er naar onze mening pas een afweging worden gemaakt voor een eventuele functieverandering van deze strook grond.

Op grond van artikel 9, lid 2, onder c, zijn binnen de aanduiding "bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan" in totaal maximaal twee dienstwoningen toegestaan en niet twee bedrijfs-woningen per bedrijf of afzonderlijk perceel. Van onduidelijkheid of het bieden van onvoldoende rechtszekerheid door artikel 9, lid 2, onder c is naar onze mening geen sprake.

Op grond van het geldende bestemmingplan mag binnen de bestemming "Industrie" de bebouwde oppervlakte ten hoogste 70% van het bijbehorende perceel bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat het bebouwingspercentage per één aaneengesloten en bij de bedrijfsbebouwing behorend perceel niet meer dan 50% mag bedragen. De beperking van het maximale bebouwingspercentage achten wij, mede



gelet op het belang van de waterkerende functie van de Vollenhoverdijk, niet onredelijk. Voor het perceel van reclamant houdt de regeling in dat niet meer dan 50% mag worden bebouwd. Gelet op de bestaande bebouwing op het perceel van reclamant, biedt deze regeling ook voor reclamant nog mogelijkheden tot uitbreiding.

Erf- en terreinafscheidingen mogen vóór de voorgevelrooilijn een hoogte van maximaal 1 meter hebben (artikel 9, lid 3, onder h). Het bestemmingsplan biedt, anders dan de algemene vrijstellingsbevoegdheid voor afwijkingen van maten en percentages tot ten hoogste 10%, geen mogelijkheid om een hogere erfafscheiding te realiseren. Wij zijn het eens met de stelling van reclamant dat een perceel met een bedrijfsbestemming goed moet kunnen worden afgesloten. Een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter lijkt ons dit verband niet onredelijk. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de maximale hoogte van 1 meter voor erf- of terrein-afscheidingsen vóór de voorgevelrooilijn in artikel 9, lid 3, onder h van de voorschriften.

Maatschap Schot Landbouw, Polenweg 21, 8314 PL te Bant. (plankaart 2)

Reclamant wil een uitbreiding in westelijke richting van het bebouwingsvlak op het perceel Polenweg 21 te Bant. Met deze uitbreiding krijgt het bebouwingsvlak een breedte van 200 meter en een diepte van 100 meter. Reclamant kan zich niet vinden in de motivering van de raad dat de breedte van het bebouwingsvlak niet meer dan 125 meter mag bedragen. De raad is niet ingegaan op de argumenten van reclamant om voor zijn perceel een verruiming in de breedte in plaats van de diepte toe te staan. Eerdere vrijstellingen van het geldende bestemmingsplan hebben er juist toe geleid dat het bebouwingsvlak zich in de breedte in plaats van de diepte heeft ontwikkeld. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant er op gewezen dat met het huidige bebouwingsvlak al niet meer kan worden voldaan aan de breedte van 125 meter. Een uitbreiding in de diepte is volgens reclamant geblokkeerd door de aanwezige bebouwing en de aan- en afvoerroutering op het erf.

Reclamant is bovendien van mening dat de maximale maat van 125 meter niet in overeenstemming is met het advies van de Commissie ten aanzien van de ingediende zienswijze van NLTO. Volgens reclamant gaf de Commissie in haar advies aan om de maximale breedtemaat van 125 meter te verruimen, wanneer de erfomvang groter wordt. In de vrijstellingsbevoegdheid voor overschrijding van het bebouwingsvlak (artikel 5, lid 11, onder c 1) is de maximale breedte van 125 meter echter gehandhaafd. Verder is in deze vrijstellingsbevoegdheid opgenomen dat de verhouding breedte tot diepte moet liggen tussen de 1:2 en 2:1. In het ontwerp bestemmingsplan was nog opgenomen dat deze verhouding maximaal 1:2 mocht bedragen. Gelet op deze wijziging begrijpt reclamant niet dat zijn verzoek om verruiming van het bebouwingsvlak (met een breedte-diepteverhouding van 2:1) niet is gehonoreerd. Tijdens de hoorzitting is door reclamant nog gewezen op het feit dat meerdere erven aan de Polenweg tegen elkaar aanliggen en zodoende in ruimtelijk opzicht een erf vormen met een verhouding breedte tot diepte van 2:1.

Verder betwist reclamant de stelling van de raad dat het door hem ingediende uitbreidingsplan voor het bebouwingsvlak onvoldoende concreet is. Reclamant heeft bij zijn zienswijze een inrichtingsschets van zijn gewenste uitbreiding overlegd. Een nagenoeg identieke inrichtingsschets voor de uitbreiding van het bebouwingsvlak van het perceel Noorderringweg 23 (één van de vier bedrijven uit de maatschap) was tijdens de inspraakperiode van het bestemmingsplan wel voldoende bevonden om het bebouwingsvlak te vergroten. Verder stelt reclamant dat de raad niet gemotiveerd heeft waarom het uitbreidingsplan onvoldoende concreet is.

Tot slot is reclamant het niet eens met de motivering van de raad dat bouwblokken niet op voorhand worden vergroot en iedere erfuitbreiding maatwerk vereist. Reclamant vraagt nu juist om maatwerk. Reclamant pleit voor het vastleggen van de maximale contouren 1:2 en 2:1 in het bestemmingsplan, zodat bij recht kan worden gebouwd. Hierdoor is reclamant niet meer afhankelijk van de vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Deze systematiek werkt volgens reclamant namelijk vertragend en kostenverhogend.

De gemeente heeft uit landschappelijke overwegingen de desbetreffende regeling voor breedte en diepte van bebouwingsvlakken opgenomen. Uit de toelichting van het bestemmingsplan (p. 40) blijkt dat bij de planopzet het behoud van het oorspronkelijke verkavelings- en ontginningspatroon in de polder en het behoud en de



versterking van landschappelijke structuurlijnen (waaronder zichtlijnen) is nagestreefd. Gelet op deze doelstellingen achten wij het stellen van een maximum breedte en diepte bij de vrijstellingsbevoegdheid voor erfvergrotingen niet onredelijk. Dat de Commissie het college van burgemeester en wethouders in overweging heeft gegeven te onderzoeken of de maximale breedtemaat van 125 meter dient te worden verruimd (wanneer de erfomvang groter wordt) doet hier niets aan af. De gemeenteraad heeft uiteindelijk vast willen houden aan de maximale breedte van 125 meter. Uit de toelichting van het bestemmingsplan (p. 85) blijkt dat vanuit beeldkwaliteitoverwegingen de voorkeur bestaat voor bouwen in de diepte t.o.v. bouwen in de breedte. De maximum breedte van 125 meter komt ons in dat licht bezien dan ook niet onlogisch voor.

Op grond van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is het bebouwingsvlak van het perceel Polenweg 21 uitgebreid tot een breedte van 144 meter en een diepte van 105 meter. Hiermee is weliswaar de maximale breedtemaat van 125 meter al overschreden (zoals door reclamant is opgemerkt), maar dit is gedaan op basis van de toen geldende beleidsinzichten. Met het bebouwingsvlak op de plankkaart is de bestaande situatie nu positief bestemd. Op grond van het beleid van het nieuwe bestemmingsplan wordt nu een verdere uitbreiding in de breedte niet meer toegestaan. Een uitbreiding in de diepte is echter nog wel mogelijk. Ook al is de ontsluiting dan niet ideaal in de ogen van reclamant, een uitbreiding in de diepte is (gelet op de nu aanwezige bebouwing op het perceel) ruimtelijk gezien niet onmogelijk.

De vergelijking van reclamant met andere erven aan de Polenweg, die samen één erf in de verhouding 2:1 (breedte:diepte) zouden vormen, gaat naar onze mening voorrij aan het feit dat het daar steeds om twee afzonderlijke bedrijven gaat, die veelal zijn omsloten door erfsingels. Bij reclamant is slechts sprake van één bedrijf met één erfsingel. In ruimtelijk opzicht is dan ook geen sprake van gelijke situaties. Daarnaast kunnen de afzonderlijke bedrijven zowel in de diepte als in de breedte (nagenoeg allemaal) nog uitbreiden, waarbij de verhouding 2:1 voor twee erven samen dan ook niet meer zou gelden.

Door reclamant wordt verwezen naar het perceel Noorderringweg 23, waarvoor een inrichtingsschets wel voldoende concreet werd bevonden. Wij merken hierover op dat, ongeacht de mate van concreetheid, het voorstel voor vergroting van het bebouwingsvlak van het perceel Polenweg 21 in strijd is met het gemeentelijke beleid inzake de breedte van bebouwingsvlakken. Wij zijn van mening dat bebouwingsvlakken pas in aanmerking komen voor een vergroting, indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan. Dit is namelijk vereist op grond van de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 5, lid 11, onder b van de voorschriften. Ook op grond van het provinciale ruimtelijke beleid moeten plannen voor erfvergroting worden getoetst op de bedrijfseconomische behoefte. Hierbij moet worden aangegeven waarom de gevraagde erfvergroting noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het bedrijf, waarbij ook het toekomstperspectief van het desbetreffende bedrijf in beschouwing genomen moet worden. Alleen een inrichtingsschets is hiervoor ons inziens niet voldoende. De stelling van de raad dat bebouwingsvlakken niet op voorhand worden vergroot achten wij dan ook juist.

Wij zien in de bedenkingen geen reden om goedkeuring te onthouden aan het plan.

C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6, 8316 RJ te Marknesse. (plankaart 5)

Reclamant wenst het behoud van de agrarische bouwstrook van het perceel Steenwijkerweg 6 te Marknesse conform het geldende bestemmingsplan. De aan- en afvoer van het fruitteeltbedrijf van reclamant gebeurt via de open ruimte tussen de bestaande schuren en de Steenwijkerweg (ten oosten van de woning). Aan de achterzijde van het perceel zijn geen ingangen gerealiseerd. Uitbreidingen van de bebouwing hebben altijd in oostelijke richting plaatsgevonden. Reclamant verwacht dat een eventuele uitbreiding van het bedrijf alleen in oostelijke richting kan plaatsvinden. Tijdens de hoorzitting werd door reclamant opgemerkt dat hij er bezwaar tegen heeft dat de kosten van de procedure voor wijziging van het bouwperceel in de toekomst voor rekening van reclamant zijn.

Reclamant heeft op zijn bedrijf een beperkte detailhandel in A.G.F. Hiervoor is reclamant al jaren lang ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en het Centraal Registratiekantoor en reclamant heeft al 40 jaar lang heffing hiervoor betaald. Reclamant wil niet worden uitgesloten van de mogelijkheid om in de toekomst met detailhandel de kost te verdienen en verzoekt om een bedrijfsbestemming. Tijdens de hoorzitting werd



door reclamant opgemerkt dat andere fruitteeltbedrijven in de omgeving wel een bedrijfsbestemming hebben gekregen en dat er met twee maten wordt gemeten door de gemeente.

Reclamant heeft niet aangegeven dat er concrete plannen zijn voor uitbreiding. Het leggen van de bebouwingsgrens op de voorgevel van de woning, conform de andere bouwpercelen in het plangebied, is naar onze mening dan ook juist. De bestaande bebouwing past binnen het bebouwingsvlak. Indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan, dan kan het bebouwingsvlak worden uitgebreid via de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 5, lid 11. Het bebouwingsvlak heeft nu een breedte van 90 meter. Dit zou kunnen worden verbreed tot 125 meter. Ook een uitbreiding in de diepte behoort (samen met een uitbreiding in de breedte) ruimtelijk gezien tot de mogelijkheden. Indien reclamant ten behoeve van een concreet bouwplan wil afwijken van het bebouwingsvlak, dan zijn de kosten van een eventuele vrijstellingsprocedure voor rekening van reclamant. Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden die redelijkerwijs niet of niet geheel voor zijn rekening behoort te blijven, dan kan hij een verzoek om (plan)schadevergoeding indienen bij de gemeenteraad op grond van artikel 49, lid 1, onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De huidige hoofdactiviteit van het bedrijf is agrarisch. Een bestemming "Agrarisch gebied" ten behoeve van agrarische bedrijvigheid in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf achten wij dan ook een juiste bestemming. De bestaande beperkte verkoop van A.G.F. is toegestaan tot een vloeroppervlak van 100 m<sup>2</sup>. Aangezien reclamant niet heeft aangegeven dat er concrete plannen zijn voor het overschakelen naar detailhandel, ligt een bestemming "Bedrijven" naar onze mening niet in de rede. Alleen de bestaande bedrijven in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Op grond van het Omgevingsplan Flevoland en de provinciale beleidsregel "Niet-agrarische activiteiten in het landelijke gebied" is detailhandel in het landelijke gebied uitgesloten, tenzij het gaat om de verkoop van eigen vervaardigde producten of in de regio geteelde producten tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. De gemeente heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat er in het bestemmingsplan geen specifieke regeling is opgenomen voor detailhandel ten behoeve van andere fruitteeltbedrijven (in de omgeving van reclamant).

De bedenkingen geven ons geen aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het plan.

#### LTO Noord, Potbus 186, 9200 AD te Drachten.

Reclamant is van mening dat gemengde Ai-bedrijven, net als de overige agrarische bedrijven, in aanmerking moeten kunnen komen voor vergroting van het bouwperceel voorzover nog geen 2.500 m<sup>2</sup> stalvloeroppervlak voor de neventak intensieve veehouderij is bereikt. Daarnaast is reclamant van mening dat agrarische bedrijven waar intensieve veehouderij de hoofdtak is, ongeacht de huidige oppervlakte van de stallen, ook ontwikkelingsruimte moeten krijgen door het bebouwingsvlak te (kunnen) vergroten. Dit conform de mogelijkheid die aan grondgebonden agrarische bedrijven wordt geboden. Reclamant wijst in dit verband op het feit dat het bebouwingsvlak in het bestemmingsplan reeds is verkleind door aanpassing van verschillende rooilijnen, dat de intensieve veehouderij de enige inkomstenbron is voor de ondernemer en overheid en bedrijfsleven eisen aan de ondernemer kunnen stellen, waardoor minder dieren per m<sup>2</sup> gehouden mogen worden. Tijdens de hoorzitting werd door reclamant verzocht om intensieve veehouderij toe te staan tot een maximum van 4.000 m<sup>2</sup>.

Reclamant heeft bezwaar tegen de voorgeschreven breedte van de erfsingel van 6 meter en de verplichte afstand van bedrijfsgebouwen tot de erfsingel van 4 meter. Reclamant vindt dit een kostbare verspilling van ruimte. Gevolg is volgens reclamant dat vaker een verzoek om erfvergroting moet worden ingediend en vaker een erfsingel zal moeten worden gerooid. De afstanden kunnen volgens reclamant teruggebracht worden tot respectievelijk 4 meter en 2 meter. Tijdens de hoorzitting werd door reclamant opgemerkt dat het verschil tussen de bruto maat van het erf en de netto maat van het bouwperceel te groot is. Dit is volgens reclamant een verspilling van ruimte en als gevolg hiervan zouden de bouwpercelen met 0,5 ha moeten worden vergroot. Verder heeft reclamant er bezwaar tegen dat in de voorschriften is bepaald dat kampeermiddelen binnen de



grenzen van het bebouwingsvlak moeten worden geplaatst. Hierdoor kunnen bedrijven niet of nauwelijks een dergelijke neventak beginnen. Om kwaliteit te kunnen bieden moeten gasten hun kampeermiddelen op een aantrekkelijke plaats op of naast het agrarische bouwperceel kunnen plaatsen. Gasten komen alleen terug als de camping iets te bieden heeft. Een agrariër moet echter wel iets kunnen bieden. Reclamant is van mening dat het erf daarom uitgebreid moet kunnen worden tot meer dan 2,5 ha indien de ondernemer een goed onderbouwd bedrijfsplan kan overleggen.

Reclamant heeft er problemen mee dat alleen bij de bestemming glastuinbouw boogkassen hoger dan 1,5 meter mogen worden geplaatst buiten het bebouwingsvlak. Boogkassen hoger dan 1,5 meter worden nu al door verschillende telers in de Noordoostpolder toegepast bij de veredeling van diverse gewassen en zijn een noodzakelijke en hoogwaardige ondersteuning van de grondgebonden teelt. Daarnaast zijn de boogkassen alleen tijdens het teeltseizoen op het land aanwezig en vallen door de vorm en materiaalkeuze nauwelijks op in het landschap.

Reclamant heeft bezwaar tegen de regeling voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers in het bestemmingsplan. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan dat vrijkomende agrarische bedrijven worden bestemd voor huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Reclamant vindt het voor de leefbaarheid van het buitengebied wenselijk dat in vrijkomende bedrijven activiteiten worden gevestigd die een min of meer een permanent karakter hebben. Buitenlandse werknemers zijn er slechts tijdelijk en (afhankelijk van de bouwplannen van agrariërs) in grotere of kleinere aantallen. Voorkomen moet worden dat de praktijk zich er wel mee redt. Tijdelijke huisvesting is volgens reclamant goed mogelijk in woonunits, waar voorschriften aan kunnen worden verbonden.

Reclamant is van mening dat de maximale hoogte van bedrijfsgebouwen verhoogd moet worden van 11 meter naar 13 meter. Moderne ligboxenstallen zijn ruim van opzet en de breedte van de stal, gekoppeld aan de minimale dakhelling, maakt een grotere hoogte dan 11 meter noodzakelijk. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat het dak als een minder fraaie zaagtandconstructie moet worden uitgevoerd. Een vrijstelling voor de maximale bouwhoogte is niet opgenomen. Tijdens de hoorzitting werd door reclamant opgemerkt dat in Zeewolde al stallen met een hoogte van 14 meter worden gebouwd. Stallen zouden volgens reclamant mogelijk moeten zijn tot 15 meter.

De provincie Flevoland wil voorkomen dat de intensieve veehouderij in Flevoland onevenredig groot wordt. Dit beleid is mede ingegeven om problemen die op het oude land met deze bedrijfstak zijn ontstaan, te voorkomen. Verder wordt hiermee beoogd een voor Flevolandse begrippen goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst te garanderen. Bedrijven met intensieve veehouderij kunnen immers leiden tot geur en geluidsoverlast voor omwonenden en er bestaat een risico op verspreiding van fijn stof.

Het Omgevingsplan Flevoland laat daarom de ontwikkeling van intensieve veehouderij slechts toe als toegevoegde grondgebonden productietak bij bestaande agrarische bedrijven. Aan de vestiging van nieuwe hoofdtakbedrijven wordt geen medewerking verleend. De intensieve veehouderij mag zich als neventak ontwikkelen op bestaande bedrijven tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Het maximum van 2.500 m<sup>2</sup> is opgenomen in het Omgevingsplan om te voorkomen dat een neventak intensieve veehouderij zich ontwikkelt tot een hoofdtak intensieve veehouderij. Uitbreiding van een bebouwingsvlak van een bestaande hoofdtak voor intensieve veehouderij staat op gespannen voet met het voorgaande. Daarmee kan namelijk de afwijking van het provinciale omgevingsbeleid worden vergroot. Bedrijven met een hoofdtak intensieve veehouderij kunnen zich echter wel ontwikkelen binnen de grenzen van het bestaande bebouwingsvlak. Het verzoek van reclamant tijdens de hoorzitting om 4.000 m<sup>2</sup> toe te staan is naar onze mening geen nader ondersteunend argument van de eerder ingediende bedenkingen en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan mag ieder gemengd bedrijf een tak intensieve veehouderij uitbreiden tot 2.500 m<sup>2</sup> en daartoe zonodig het bouwterrein vergroten. Bestaande (gemengde) bedrijven die al een tak intensieve veehouderij hebben van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> mogen dat behouden, maar niet vergroten, omdat dan de afwijking met het provinciaal beleid wordt vergroot. Om diezelfde reden staat



uitbreiding van een bouwterrein van een bestaand hoofdgebouw intensieve veehouderij op gespannen voet met het provinciaal beleid. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling is in overeenstemming met het provinciale beleid.

De gemeente wil om landschappelijke redenen dat bebouwing achter de voorgevel van de bedrijfswoning wordt geplaatst. Bestaande bebouwing die voor de voorgevel staat, kan behouden blijven. Met de in het voorliggende plan opgenomen regeling inzake de erfsingels wil de gemeente het behoud van de erfsingels (als karakteristiek van het landelijk gebied) beter waarborgen. In het geldende bestemmingsplan geldt een minimale afstand van 10 meter (met vrijstelling 8 meter) van de gebouwen tot de grens van het bouwperceel. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders de nadere eis stellen dat een strook van maximaal 4 meter aan de zij- en achterkant van het erf beplant moet worden met afscherpende erfbeplanting. In het nieuwe bestemmingsplan is ter bescherming van de erfbeplanting in de voorschriften geregeld dat de afstand tussen de gebouwen en het hart van sloot minimaal 12 meter moet bedragen. Deze maat is als volgt opgebouwd: 2 meter tussen het hart van de sloot en de insteek van de sloot, 6 meter voor de erfsingel en 4 meter afstand tussen de erfsingel en de gebouwen op het erf. De breedte van 6 meter voor de erfsingel is conform de Bomenverordening van de gemeente. In het nieuwe bestemmingsplan worden daarnaast grotere erven mogelijk gemaakt dan in het geldende bestemmingsplan. Bij grotere erven horen volgens de gemeente ook bredere erfsingels. Dit om meer 'body' aan deze erven te geven en betere afscherming te bieden. Gezien de vrijstellingsmogelijkheid voor bebouwingsvlakken tot 1,7 ha (= een erfomvang van 2,5 ha) wil de gemeente vasthouden aan erfsingel van 6 meter en een afstand van 12 meter tussen de gebouwen en het hart van de sloot. Daarnaast kan op grond van artikel 5, lid 10 vrijstelling worden verleend voor het bouwen van gebouwen op een afstand van 6 meter tot het hart van de sloot. Deze vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen in verband met de historisch gegroeide situatie dat veel agrarische bedrijfsgebouwen zijn vergund tot een afstand van 8 meter tot de overzijde van de sloot. Met behulp van deze vrijstellingsmogelijkheid is het mogelijk om bestaande gebouwen die op grond van de nieuwe regeling (afstand 12 meter) te dicht op de erfgrans staan toch te kunnen laten uitbreiden of nieuwe gebouwen te realiseren in het verlengde van bestaande gebouwen. De gemeente acht het verzoek van reclamant om bij recht 0,5 ha meer toe te staan voor bebouwingsvlakken niet wenselijk. Slechts indien er concrete bouwplannen zijn, moet worden bekeken of het erf vergroot dient te worden en waar die uitbreiding dan moet plaatsvinden. Wij kunnen met deze redenering instemmen. Ten aanzien van het verzoek om erfvergroting voor kleinschalig kamperen mogelijk te maken, heeft de gemeente overwogen dat erfvergroting voor niet-agrarische activiteiten ongewenst is, omdat daarmee het gewenste kleinschalige karakter van die activiteiten niet langer gewaarborgd is. De gemeente wijst er in dit verband op dat het om een ondergeschikte nevenactiviteit gaat. Dit is in overeenstemming met het Omgevingsplan Flevoland en de provinciale "Beleidsregel niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied". Erfvergrotingen worden alleen toegestaan voor de agrarische activiteiten. Voor het aantal kampeermiddelen heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de op dit moment geldende regelgeving in het kader van de Wet op de openluchtrecreatie. Ook hier kunnen wij mee instemmen.

Op grond van artikel 1, lid 26 van de voorschriften hebben kassen (waaronder boogkassen) een hoogte van 1,5 meter of meer. Deze kassen mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak en tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup>. Bij bedrijven waar een aanduiding "staand glas toegestaan" is opgenomen, zijn kassen ook buiten het bebouwingsvlak toegestaan (artikel 5, lid 6, sub b) en geldt geen beperking tot 2.500 m<sup>2</sup>. Tunnelkassen hebben een hoogte van maximaal 1,5 meter (artikel 1, lid 39) en zijn ook toegestaan buiten de bebouwingsvlakken (artikel 5, lid 6, sub a). Op grond van jurisprudentie dienen boogkassen (hoger dan 1,5 meter) te worden beschouwd als gebouwen en tunnelkassen (lager dan 1,5 meter) als bouwwerken. De gemeente ziet geen juridisch sluitende opties om de mogelijkheden voor boogkassen buiten het erf te verruimen. Wij achten concentratie van gebouwen op bebouwingsvlakken wenselijk, zodat het gebied daarbuiten daarvan juist gevrijwaard blijft.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de opvang van buitenlandse werknemers mogelijk te maken in vrijkomende agrarische bebouwing door middel van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 28, lid 4). Tijdelijke units acht de gemeente vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst en de opvang van buitenlandse werknemers op



agrarische erven kan daarnaast leiden tot (milieu)problemen. Wij merken op dat, indien het toestaan van de opvang wordt vergeleken met een omzetting van een agrarisch bedrijf naar een reguliere woning (waartegen reclamant geen bezwaren heeft), met het toestaan van opvang nog wordt voorzien in de behoefte aan onderdak voor seizoensarbeiders in de landbouw, hetgeen het gebied ten goede komt. Met deze permanente voorziening wordt voorzien in een jaarlijks terugkerende tijdelijke behoefte. Niet is in te zien dat deze wijzigingsmogelijkheid naar opvang de leefbaarheid van het landelijke gebied negatief zou beïnvloeden. Ten aanzien van de hoogte van bedrijfsgebouwen, merken wij op dat het bepalen van de hoogte vooral een gemeentelijke (welstands)aangelegenheid is. De gemeente wil vanuit landschappelijk oogpunt slechts een maximale hoogte van 11 meter toestaan. Met deze hoogte is de gemeente altijd goed uit de voeten gekomen. Niet is gebleken dat met deze hoogte de bedrijfsvoering onmogelijk wordt. Wij achten deze hoogte niet onredelijk voor bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Het feit dat elders in Flevoland stallen worden gerealiseerd met een andere hoogte, doet niet af aan de gemeentelijke bevoegdheid om zelf een maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen te bepalen.

Wij zien in de bedenkingen geen reden om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Vereniging Natuurmonumenten, Postbus 9955, 1243 ZS 's-Graveland. (plankaart 5)

Reclamant maakt bezwaar tegen de omzetting van de huidige bestemming "zwembad" van het zwembadterrein in het Voorsterbos naar de bestemming "kampeerterrein". Het Voorsterbos is een belangrijk kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De omzetting van de bestemming betekent een veel grotere negatieve invloed op de EHS. Het toestaan van kampeermiddelen op dit terrein heeft volgens reclamant tot gevolg dat verstoringbronnen worden toegestaan op momenten ('s nachts en buiten de zomer) dat het zwembadterrein nu verlaten is. Juist op deze momenten is rust voor de fauna extra belangrijk. In het bos bij het zwembad komen bovendien belangrijke en verstoringgevoelige diersoorten voor, zoals de boomkruiper en vleermuis. Daarnaast wijst reclamant er op dat in het Voorsterbos geen zwaartepunt voor recreatie en toerisme ligt en dat volgens vigerend provinciaal beleid verdere ontwikkelingen van verblijfsrecreatie plaats moeten vinden in zwaartepunten voor recreatie en toerisme en juist niet in de EHS. Ook in de Hoofdlijnennota voor het nieuwe Omgevingsplan behoort het Voorsterbos tot de ruggengraat van de Flevolandse natuur en staat in natuurkerngebieden zoals het Voorsterbos behoud en versterking van de natuurfunctie voorop.

Het betreft hier het zwembad aan de Leemringweg 33 te Kraggenburg. In het geldende bestemmingsplan "De Voorst" is het zwembad met omliggende gronden bestemd als "zwembad" binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden". In het nieuwe bestemmingsplan maakt het zwembad onderdeel uit van een terrein met de bestemming "Recreatieve voorzieningen" met de nadere bestemming "kampeerterrein voor mobiele kampeermiddelen en tennisbaan" (R7). Het zwembad zelf is wegbestemd.

De gemeente geeft in de reactie op de zienswijze aan dat het zwembad een directe relatie heeft met het kampeerterrein. Binnen de bestemming R7 zijn slechts mobiele kampeermiddelen toegestaan, wat volgens de gemeente geen nadelige invloed heeft op de EHS. Voor de eventuele nieuwbouw van permanente recreatiewoningen op de locatie van het huidige zwembad zal een aparte, partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Wij merken op dat de nieuwbouw van recreatiewoningen hier niet aan de orde is, maar de wijziging van de bestemming voor het zwembad en omliggende gronden. Deze liggen binnen het kerngebied van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ingrepen, zoals ongewenste veranderingen in de abiotische situatie en de ruimtelijke structuur, in en in de onmiddellijke nabijheid van dit gebied, die de wezenlijke kenmerken of waarden ervan aantasten, worden in principe niet toegestaan. Slechts bij zwaarwegende maatschappelijke belangen en het ontbreken van alternatieven is aantasting van deze kernen van de EHS mogelijk, maar dan moeten de waarden die verloren gaan wel elders worden gecompenseerd. De gemeente heeft echter geen onderzoek verricht naar mogelijke aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied als gevolg van de nieuwe bestemming. Wij zijn het met reclamant eens dat door kampeermiddelen toe te staan in



het gebied er verstoringbronnen worden toegestaan op momenten dat het zwembadterrein nu verlaten is en de fauna rust heeft. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Tijdens de hoorzitting is door de gemeente aangegeven dat onderzoek naar de flora en fauna niet geheel juist is gebeurd. Wij hebben besloten om de bedenkingen van reclamant gegrond te verklaren en goedkeuring te onthouden aan een gedeelte van de bestemming "Recreatieve voorzieningen" (zoals in rood weergegeven op de plankaart) bij de Leemringweg 33 te Kraggenburg.

Stichting Unive Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen, namens de heer G. Koolhaas, Espelerpad 5, 8311 PR te Espel + afzonderlijke bedenking van G. Koolhaas zelf (plankaart 4)

Reclamant is van mening dat het instellen van een kernrandzone rondom het dorp Espel beperkend is voor zijn bedrijfsvoering. Het uitsluiten van intensieve veehouderij betekent een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van reclamant en zijn eventuele opvolger. Deze beperking is volgens reclamant niet redelijk en zorgt voor waardevermindering van zijn gronden. Een duidelijke lijn in de regeling ontbreekt volgens reclamant en de afstanden zijn nogal verschillend gekozen. Daarnaast is reclamant van mening dat er voldoende wetgeving is om overlast voor (woon)bebouwing tegen te gaan. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant vraagtekens gesteld bij de wettelijke onderbouwing voor het instellen van een kernrandzone. Bovendien ontbreekt volgens reclamant een wettelijke onderbouwing voor de gehanteerde afstanden en is er sprake van willekeur. Reclamant verzoekt om de instelling van kernrandzones ongeldig te verklaren en ten minste eenduidige en duidelijke criteria vast te stellen.

De regeling voor boogkassen in het bestemmingsplan is volgens reclamant een inperking van een innovatieve bedrijfstak. Er zijn diverse bloementelers die uitgangsmateriaal in boogkassen telen. Deze kassen staan tijdelijk in het voorjaar in verband met bescherming tegen ziektes. Om grondgebonden ziektes te voorkomen moet er gerouleerd worden. De toegestane hoogte van 1,5 meter is voor de telers van bepaalde gewassen niet praktisch. Verder is reclamant van mening dat de gemeente onvoldoende gemotiveerd heeft waarom landgoederen in de omgeving van Espel worden uitgesloten. Reclamant acht dit namelijk een waardevolle aanwinst voor het landschap en de dorpsbewoners. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant gevraagd waarom landgoederen wel aan de noordzijde, maar niet aan de westzijde van Espel worden toegestaan. Reclamant wil weten of er een locatieonderzoek is verricht. Daarnaast is hij van mening dat het onredelijk is dat voor zijn bedrijf deze uitbreidingsmogelijkheid wordt ontnomen.

De bouwvoorschriften in het bestemmingsplan leveren voor wat betreft o.a. goothoogte en dakhelling onnodige beperkingen op voor reclamant bij her- of verbouw van zijn woning. Reclamant vraagt zich af of het niet zinvoller is richtlijnen voor de vormgeving van woningen op te nemen in de welstandsnota.

De gemeente heeft de kernrandzones opgenomen om rekening te houden met de belangen van de woonbebouwing in de bebouwde kom en te voorkomen dat agrarische activiteiten overlast gaan veroorzaken voor de woonbebouwing. In de kernrandzones is daarom een tweede tak in de intensieve veehouderij niet toegestaan. De zone is globaal 300 meter en is gebaseerd op het aantal mestvarkeneenheden dat kan worden gehuisvest in 2.500 m<sup>2</sup> gebouwen en is vervolgens omgerekend naar een aan te houden afstand in het kader van de stankhinderwetgeving. Er is rekening gehouden met de nu bekende nieuwe woningbouwlocaties per dorp en de zone is alleen daar opgenomen waar (voormalige) agrarische erven aanwezig zijn. Verder is bij het tekenen van de zone op de plankaart waar mogelijk aangesloten bij kavelgrenzen. De gemeente is van mening dat de individuele belangen van agrariërs, die in de kernrandzone niet langer een tweede tak intensieve veehouderij kunnen oprichten, niet opwegen tegen het belang van de groei en de leefbaarheid van de dorpen. Er is geen wettelijke bepaling voor het instellen van een kernrandzone of het bepalen van de afstand van de zone. De gemeente mag echter op grond van artikel 10, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voorschriften geven met betrekking de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen die zij noodzakelijk acht. Wij kunnen instemmen met de belangenafweging van de gemeente om binnen de kernrandzones het belang van de groei en de leefbaarheid van de dorpen zwaarder te laten wegen dan het individuele belang van agrariërs om een tweede tak intensieve veehouderij te



kunnen starten. Ook de gehanteerde methode voor het bepalen van de omvang per kernrandzone vinden wij niet onredelijk.

Voor de reactie op de boogkassen verwijzen wij in eerste instantie naar de reactie op de bedenkingen van de LTO. Daarnaast merken wij op dat ook voor het tijdelijk plaatsen van boogkassen een bouwvergunning vereist is, omdat het hier gebouwen betreft. Een vrijstelling op grond van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ligt naar onze mening, gelet op het tijdelijke karakter van de gebouwen, meer in de rede dan het permanent toestaan van deze gebouwen via de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan. Dit mede gelet op het effect op de omgeving van plaatsing van boogkassen buiten het bebouwingsvlak. Op grond van het provinciale ruimtelijke beleid dient een landgoed uit minimaal 5 hectare bos te bestaan met representatieve bebouwing van één tot enkele wooneenheden, mede afhankelijk van de oppervlakte. Het landgoed zal een bijdrage moeten leveren aan zowel de bescherming van bestaande natuurwaarden als aan de ontwikkeling van nieuwe natuur. Situering van een landgoed in aansluiting op bestaande smalle bosstroken en in zones waar landschappelijke versterking en verdichting gewenst is, levert een bijdrage aan de bescherming van bestaande natuurwaarden en kan ook leiden tot de ontwikkeling van nieuwe natuur en tot versterking van landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast voorziet landgoedontwikkeling in aansluiting op bestaande kernen in de wens om meer recreatieve voorzieningen op korte afstand van de gebruikers te realiseren.

In het bestemmingsplan is het ontwikkelen van een landgoed niet bij recht toegelaten. Op de ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan is aangegeven waar de vestiging van landgoederen (via een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk is. Vanwege het speciale en verdichtende karakter van landgoederen is gekozen voor zones die aansluiten op de bestaande bosgebieden Kuinderbos en Voorsterbos. Daarnaast zijn locaties voor nieuwe landgoederen aangewezen bij bestaande dorpsbossen. In het geval van Espel bevindt het dorpsbos zich aan de noordzijde en niet aan de westzijde, waardoor het perceel van reclamant niet in aanmerking komt voor de vestiging van een landgoed. Het is aan de gemeente om binnen de kaders van de provincie een afweging te maken waar zij landgoederen primair wil stimuleren. Gelet op het provinciale beleid voor landgoederen kunnen wij instemmen met de door de gemeente gekozen locaties. Het gemeentelijke beleid is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Ten aanzien van de hoogte en dakhellingen van gebouwen, merken wij op dat bepalingen hieromtrent vooral een gemeentelijke (welstands)aangelegenheid is. De bouwbeperkingen zijn opgenomen omdat het door de gemeente vanuit cultuurhistorisch oogpunt van groot belang wordt geacht dat de herkenbaarheid van woningen en kenmerkende boerderijtypen zoveel mogelijk wordt behouden. De gemeente ziet geen redenen om de (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verruimde) bouwbeperkingen aan te passen. Wij kunnen deze redenering volgen.

Wij zien in de bedenkingen geen reden om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Fam. Brouwer-Luichies, Schokkerringweg 5-11, 8308 PP te Nagele (plankaart 7)

Reclamanten willen een dubbele woonbestemming voor het perceel Schokkerringweg 5-II. In het geldende bestemmingsplan is voor dit perceel een agrarische bestemming opgenomen. Op grond van de basisadministratie van de gemeente worden de woningen van reclamanten en de burens gezien als één woning, hoewel de woningen kadastraal gescheiden zijn. Volgens reclamanten is er sprake van twee woningen. Deze situatie is schriftelijk gedoogd door de gemeente. Uit gemeentelijke heffingen (HARO-heffingen) blijkt dat de gemeente het perceel al jaren als twee woningen (Schokkerringweg 5-II en 5-II-a) aanslaat. De financiële afdeling van de gemeente kent (en int ook voor) twee adressen, de rest van de afdelingen kent maar één adres. Dit geeft veel praktische problemen voor reclamanten. Reclamanten wijzen in dit verband ook op het veiligheidsaspect (het rampenplan gaat uit van slechts één woning), verkeerde postbezorging waardoor een deurwaarder onterecht beslag kwam leggen en het beschikken over slechts één milieupas. In een gemeentelijk taxatieverslag wordt de woning als een '2/1 kap bedrijfswoning standaard' getaxeerd. Ook zijn de waterschapslasten en de nutsvoorzieningen gesplitst. De gemeente heeft een aanvraag om bouwvergunning voor een schuur/berging van reclamanten niet gehonoreerd vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan.



De argumentatie van deze afwijzing wijkt echter af van de afwijzing die de burens ontvingen voor een soortgelijk verzoek. Reclamanten zien dit als een bewijs dat de gemeente de situatie ook als gescheiden ervaart. Reclamanten zijn van mening dat het gedogen van de situatie hun woongenot ernstig belemmerd. Tijdens de hoorzitting hebben reclamanten gewezen op een rechtszaak over het gebruik als dubbele bewoning. Het verweer van de gemeente was destijds dat de dorpskernen een woonbestemming hadden en het buitengebied agrarisch moest blijven. Nu wil de gemeente zelf een agrarische bestemming omzetten in een woonbestemming. Dit is in strijd met hun eigen verweer destijds tegen de dubbele bewoning. Nu wordt het argument van precedentwerking gehanteerd door de gemeente.

De vrijgekomen boerderij Schokkerringweg 5-II wordt door de gemeente planologisch al jaren als één woning beschouwd, die door meerdere personen wordt bewoond. Dit is volgens de gemeente destijds ook meegedeeld. Het toestaan van twee woningen op het perceel gaat volgens de gemeente in tegen het gemeentelijke beleid om slechts één woning per erf toe te staan en er zal een ongewenste precedentwerking van uit gaan. Wij merken op dat in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" het perceel Schokkerringweg 5-II de bestemming "agrarische doeleinden (bouwpercelen)" heeft en er slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Er is in het verleden een bouwvergunning verleend om de stal te betrekken bij de woning. De gemeente heeft echter geen planologische medewerking verleend aan het splitsen van de woning. Een apart huisnummer (Schokkerringweg 5-II-a) is dan ook nooit toegekend. Het feit dat van beide families separaat gemeentelijke belastingen en waterschapsbelastingen worden geheven en de percelen (en nutsvoorzieningen) kadastraal gescheiden zijn doen hier niets aan af. Dit betreft zaken die niet ruimtelijk relevant zijn voor de bestemming van een perceel. Gelet op het huidige gebruik heeft het perceel in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen en is slechts één woning toegestaan. Een woning is in artikel 1, lid 45 van de voorschriften omschreven als een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen. Deze omschrijving staat niet in de weg aan bewoning van één woning door meerdere families. Van een belemmering van het woongenot van reclamanten is naar onze mening dan ook geen sprake. Dat voor de weigering van de bouwvergunning voor een berging van reclamanten een andere argumentatie is gebruikt dan bij de burens vloeit naar onze mening voort uit het feit dat er sprake is van één perceel in het geldende bestemmingsplan waarop slechts 120 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen zijn toegestaan. Na verlening van een bouwvergunning voor een berging van de burens op het perceel, moest de aanvraag van reclamanten vervolgens getoetst worden aan de nieuwe situatie. Tijdens de hoorzitting is door de gemeente aangegeven dat zij graag met de families Dopmeijer en Brouwer verder wil spreken over mogelijke oplossingen. Gelet op het voorgaande kunnen wij instemmen met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "W" voor het perceel Schokkerringweg 5-II. Wij zien in de bedenkingen geen reden om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Fam. Dopmeijer-Waenink, Schokkerringweg 5-II-a, 8308 PP te Nagele (plankaart 7)

Reclamanten maken bezwaar tegen het omzetten van de agrarische bestemming van het perceel Schokkerringweg 5-II-a naar een woonbestemming. Deze wijziging brengt hun toekomstplannen en toekomstige inkomen in gevaar. Volgens reclamanten is er sprake van twee woningen op twee percelen. Deze situatie is schriftelijk gedoogd door de gemeente. Op grond van de basisadministratie van de gemeente worden de woningen van reclamanten en de burens gezien als één woning, hoewel de woningen kadastraal gescheiden zijn. Uit gemeentelijke heffingen (HARO-heffingen) blijkt dat de gemeente het perceel al jaren als twee woningen (Schokkerringweg 5-II en 5-II-a) aanslaat. De financiële afdeling van de gemeente kent (en int ook voor) twee adressen, de rest van de afdelingen kent maar één adres. Dit geeft veel praktische problemen voor reclamanten. Reclamanten wijzen in dit verband ook op het veiligheidsaspect (het rampenplan gaat uit van slechts één woning), verkeerde postbezorging waardoor een deurwaarder onterecht beslag kwam leggen en het beschikken over slechts één milieupas. In een gemeentelijk taxatieverslag wordt de woning als een '2/1 kap bedrijfswoning standaard' getaxeerd. Ook zijn de waterschapslasten en de nutsvoorzieningen gesplitst. In het verleden is een bouwvergunning verleend voor het wijzigen van de stal in een woning. Reclamanten zijn



van mening dat het gedogen van de situatie hun woongenot ernstig belemmerd en wensen een dubbele woonbestemming. Tijdens de hoorzitting hebben reclamanten gewezen op een rechtszaak over het gebruik als dubbele bewoning. Het verweer van de gemeente was destijds dat de dorpskernen een woonbestemming hadden en het buitengebied agrarisch moest blijven. Nu wil de gemeente zelf een agrarische bestemming omzetten in een woonbestemming. Dit is in strijd met hun eigen verweer destijds tegen de dubbele bewoning. Nu wordt het argument van precedentwerking gehanteerd door de gemeente.

De vrijgekomen boerderij Schokkerringweg 5-II wordt door de gemeente planologisch al jaren als één woning beschouwd, die door meerdere personen wordt bewoond. Dit is volgens de gemeente destijds ook meegedeeld. Het toestaan van twee woningen op het perceel gaat volgens de gemeente in tegen het gemeentelijke beleid om slechts één woning per erf toe te staan en er zal een ongewenste precedentwerking van uit gaan. Wij merken op dat in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" het perceel Schokkerringweg 5-II de bestemming "agrarische doeleinden (bouwpercelen)" heeft en er slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Er is in het verleden een bouwvergunning verleend om de stal te betrekken bij de woning. De gemeente heeft echter geen planologische medewerking verleend aan het splitsen van de woning. Een apart huisnummer (Schokkerringweg 5-II-a) is dan ook nooit toegekend. Het feit dat van beide families separaat gemeentelijke belastingen en waterschapsbelastingen worden geheven en de percelen (en nutsvoorzieningen) kadastraal gescheiden zijn doen hier niets aan af. Dit betreft zaken die niet ruimtelijk relevant zijn voor de bestemming van een perceel. Gelet op het huidige gebruik heeft het perceel in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen en is slechts één woning toegestaan. Een woning is in artikel 1, lid 45 van de voorschriften omschreven als een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen. Deze omschrijving staat niet in de weg aan bewoning van één woning door meerdere families. Van een belemmering van het woongenot van reclamanten is naar onze mening dan ook geen sprake. Het verzoek van reclamanten om behoud van de geldende agrarische bestemming ligt naar onze mening niet in de rede, gelet op het huidige gebruik van het perceel. Tijdens de hoorzitting is door de gemeente aangegeven dat zij graag met de families Dopmeijer en Brouwer verder wil spreken over mogelijke oplossingen. Gelet op het voorgaande kunnen wij instemmen met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "W" voor het perceel Schokkerringweg 5-II. Wij zien in de bedenkingen geen reden om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

*Emphasis, Boliviaring 26, 5152 MV te Drunen, namens Trustor component holding B.V., Zuidplein 196, 1077 XV te Amsterdam (plankaart 6)*

Reclamant verzoekt om goedkeuring te onthouden aan:

- de wijzigingsbevoegdheid in artikel 18, lid 4 van de voorschriften, voor zover:
  - deze is beperkt tot 2.000 m<sup>2</sup>;
  - deze is beperkt tot bestaande bebouwing, in die zin dat deze niet mag worden gesloopt en vervangen door bebouwing die past binnen de bestemming "Bedrijven";
  - deze is beperkt tot de vestiging van slechts één bedrijf en er geen mogelijkheden zijn opgenomen om meerdere bedrijven te vestigen op de desbetreffende locatie.
- de bestemming "Agrarisch gebied" voor het perceel Domineesweg 29 te Tollebeek, omdat deze bestemming achterhaald is en het in het huidige en toekomstige beleid past om hier een bedrijfsbestemming op te nemen voor de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van maximaal 3.000 m<sup>2</sup>.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Domineesweg 29 een agrarische bestemming en is er 3.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing (in vervallen staat) aanwezig van een voormalige kippenmesterij. De agrarische bestemming is volgens reclamant niet meer uitvoerbaar. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 28, lid 4 van de voorschriften kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijven". Hierbij is geen maximum opgenomen van 2.000 m<sup>2</sup> voor de bebouwing, in tegenstelling tot wat de gemeente stelt in de beantwoording van de zienswijze van reclamant. De beperking van de wijzigingsbevoegdheid tot de



bestaande bebouwing heeft volgens reclamant alleen betrekking op de oppervlakte aan bebouwing die nu aanwezig is. Zodra de bestemming is gewijzigd, mag de bebouwing worden gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing, mits de maximale goot- en nokhoogte niet worden overschreden en de oppervlakte van de voormalige agrarische bebouwing niet wordt vergroot. Daarnaast is reclamant van mening dat de planvoorschriften geen beperking opleggen voor het aantal bedrijven dat zich op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie mag vestigen, in tegenstelling tot wat de gemeente beweert in de beantwoording van de zienswijze. De bedrijven dienen echter wel beperkt te zijn tot de lijst die is opgenomen in de bijlage van de voorschriften. Verder is reclamant van mening dat de gemeente geen rekening heeft gehouden met het gewijzigde beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau en de bestaande situatie. Volgens reclamant past het stimuleren van nieuwe bedrijvigheid (o.a. bij vrijkomende agrarische bebouwing) bij de uitspraken die zijn gedaan in de Contourennota voor het Omgevingsplan Flevoland 2006 voor het gebied Noordelijk Flevoland. Daarnaast past de ontwikkeling van bedrijvigheid op het perceel Domineesweg 29 bij de Structuurvisie van de gemeente Urk waarin voor het gebied op termijn een bedrijventerrein is voorzien. De Hoorcommissie heeft bovendien geadviseerd om een maatbestemming mogelijk te maken voor het perceel Domineesweg 29, gelet op de ligging ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein te Urk. De overweging van de gemeenteraad dat het hier om een buitengebied situatie gaat en een vergelijking met Ens en Marknesse opgaat, miskent volgens reclamant de feitelijke situatie. Tijdens de hoorzitting is door reclamant nog naar voren gebracht dat de oppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> noodzakelijk is om het initiatief tot sanering tot uitvoering te brengen.

Reclamant verzoekt om onthouding van goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18, lid 4 van de voorschriften. Bedoeld is echter de wijzigingsbevoegdheid van artikel 28, lid 4 van de voorschriften. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in een bestemming "Bedrijven" ten behoeve van eenzelfde bedrijf. Gelet op de term 'eenzelfde bedrijf' is de vestiging van meerdere bedrijven (bedrijfsverzamelgebouw), in tegenstelling tot wat reclamant beweert, niet toegestaan.

De gemeente is van mening dat bedrijfsverzamelgebouwen niet thuishoren in het buitengebied. Het toelaten van zo'n gebouw leidt volgens de gemeente tot een ongewenste precedentwerking. In (de partiële herziening van) het Omgevingsplan ligt de locatie aan de Domineesweg binnen een gebied dat is aangeduid als "nader te bepalen bedrijfsgebied". De concrete invulling van dit gebied wordt in principe aan gemeenten overgelaten. De gemeente wil niet nu al vooruitlopen op een mogelijk toekomstige uitbreiding van een bedrijventerrein vanwege eventuele precedentwerking bij de andere dorpen. Deze opvatting miskent naar onze mening echter de specifieke situatie met betrekking tot het perceel van reclamant. Gelet op de vervallen staat van de nu aanwezige bebouwing en de ligging binnen een "nader te bepalen bedrijfsgebied" achten wij de bestemming "Agrarisch gebied" voor dit perceel niet (meer) uitvoerbaar en is naar onze mening een maatbestemming voor dit perceel (conform het eerdere advies van de Hoorcommissie) wenselijk. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de bestemming "Agrarisch gebied" van het perceel Domineesweg 29 te Tollebeek.

Den Hollander Advocaten, Postbus 50, 3240 AB te Middelharnis, namens de heer ing. J. Voesten, Han Stijkelweg 5 te Tollebeek (1), De Hune B.V., Zuidwesterringweg 38 te Tollebeek & de heer P.G.H. Voesten, Zuidwesterringweg 38 te Tollebeek (2) (plankaarten 6 & 4)

Reclamanten maken bezwaar tegen het feit dat Ai-bedrijven geen erfuutbreiding meer kunnen krijgen in het bestemmingsplan. Reclamanten hebben twee intensieve veehouderijen (leghennen) op de percelen Han Stijkelweg 5 en Zuidwesterringweg 38 te Tollebeek. Het gaat hier om een hoofdtak intensieve veehouderij, getuige ook de Ai-bestemming in het bestemmingsplan.

Reclamanten hebben bezwaar tegen het beperken van de omvang van het bouwblok op het perceel Han Stijkelweg 5 te Tollebeek, omdat deze te weinig flexibiliteit biedt. Voor dit perceel hebben reclamanten in 2003 een bouw- en milieuvergunning aangevraagd voor drie gebouwen ten behoeve van een moderne pluimveehouderij en een tak akkerbouw. Het verzoek om bouwblokvergroting is niet ingewilligd, zonder dat daarbij rekening is gehouden met het argument van reclamanten om het bouwblok te vergroten teneinde de bestaande bedrijfswoning te kunnen sparen. De meerderheid van de Commissie heeft geadviseerd om voor



erfuitbreidingen een ruimhartiger beleid toe te passen. De gemeenteraad heeft volgens reclamanten zonder draagkrachtige motivering dit advies niet overgenomen. Reclamanten zijn van mening dat er noch ruimtelijk, noch landschappelijk bezwaren zijn tegen de verruiming van het erf. Als de gebouwen ruimtelijk goed worden ingepast, dan staat de kwaliteit van het buitengebied niet in de weg aan een groter bebouwingsvlak. De gebouwen komen slechts dieper in het landschap te liggen, de totale bebouwde oppervlakte wijzigt echter niet. Tijdens de hoorzitting is door reclamant (ad 1) aangegeven dat hij leghennen op een nieuwe wijze wil huisvesten. Leghennen krijgen hierbij meer ruimte dan scharrelkippen (4 hennen per m<sup>2</sup>) en hij wil de combinatie leggen met de consument en dierenwelzijn. Reclamant kan in aanmerking komen voor het pilotproject "Houden van hennen" dat door Wageningen UR wordt uitgevoerd in het kader van LNV-beleid om maatschappelijk verantwoord ondernemen te stimuleren, waarbij ondernemers zelf de ontwikkeling van nieuwe gewenste productiesystemen ter hand nemen. Reclamant kan zich niet vinden in de aanduiding intensief veehouderijbedrijf, omdat hij ruimere huisvesting wil bieden dan bij scharrelkippen het geval is. Voor het bedrijf aan de Zuidwesterringweg 38 is ook een erfvergroting aangevraagd. Er is meer ruimte nodig, omdat de leghennen in 2012 moeten zijn gehuisvest in een scharrelstal. Volgens reclamanten hebben Gedeputeerde Staten in een vergelijkbare zaak aangegeven akkoord te zijn met het rekening houden met deze ontwikkeling. Het bestemmingsplan had volgens reclamanten minimaal een wijzigingsbevoegdheid moeten hebben om bij een gelijkblijvend aantal leghennen meer ruimte te kunnen bieden per leghen. Reclamanten zijn van mening dat erfvergrotingen in alle gevallen gelijk moeten worden beoordeeld, dus ook voor de intensieve veehouderij. Reclamanten wijzen tot slot op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (23 november 2005, nr. 200501056/1) waarin de aanvraag om milieuvergunning ten onrechte door de gemeente Noordoostpolder buiten behandeling is gelaten. Reclamanten vragen zich af of de gemeente in dit verband haar taak wel onbevooroordeeld uitvoert.

De provincie Flevoland wil voorkomen dat de intensieve veehouderij in Flevoland onevenredig groot wordt. Dit beleid is mede ingegeven om problemen die op het oude land met deze bedrijfstak zijn ontstaan, te voorkomen. Verder wordt hiermee beoogd een voor Flevolandse begrippen goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst te garanderen. Bedrijven met intensieve veehouderij kunnen immers leiden tot geur en geluidsoverlast voor omwonenden en er bestaat een risico op verspreiding van fijn stof. Het Omgevingsplan Flevoland laat daarom de ontwikkeling van intensieve veehouderij slechts toe als toegevoegde grondgebonden productietak bij bestaande agrarische bedrijven. Aan de vestiging van nieuwe hoofdtakbedrijven wordt geen medewerking verleend. De intensieve veehouderij mag zich als neventak ontwikkelen op bestaande bedrijven tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Het maximum van 2.500 m<sup>2</sup> is opgenomen in het Omgevingsplan om te voorkomen dat een neventak intensieve veehouderij zich ontwikkelt tot een hoofdtak intensieve veehouderij. Uitbreiding van een bebouwingsvlak van een bestaande hoofdtak voor intensieve veehouderij staat op gespannen voet met het voorgaande. Daarmee kan namelijk de afwijking van het provinciale omgevingsbeleid worden vergroot. Bedrijven met een hoofdtak intensieve veehouderij kunnen zich echter wel ontwikkelen binnen de grenzen van het bestaande bebouwingsvlak. De regeling in het bestemmingsplan voor intensieve veehouderijbedrijven is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Het is in principe aan de gemeente om al dan niet via een vrijstelling of wijziging medewerking te verlenen aan een bepaalde erfvergroting. De vergelijking met de situatie in Urk gaat niet geheel op omdat daar sprake is van een specifieke situatie waarbij de uitbreidingsmogelijkheden van de kern en de inpassing van het desbetreffende bestaande intensieve veehouderijbedrijf nauw met elkaar samenhangen. De gemeente Urk heeft daarbij gekozen voor een verruimd bouwblok met vrijstellingsmogelijkheid die alleen kan worden toegepast om te gaan voldoen aan de dierenwelzijneisen, waarbij het aantal dierplaatsen niet mag toenemen. Het is echter aan een gemeente om te bezien hoe zij wil inspelen op verscherpte dierenwelzijnaspecten en hoe zij dat planologisch vertaalt. Een gemeente is er niet toe verplicht daar bij voorbaat met een specifieke regeling in een bestemmingsplan rekening mee te houden.



Voor wat betreft de beide verzoeken om erfvergroting zijn wij van mening dat deze niet voldoende concreet zijn. Op grond van het provinciaal beleid moeten eerst de mogelijkheden voor verhoging van het bebouwingspercentage worden verkend, alvorens een erfvergroting aan de orde kan komen. Alleen het noemen van behoud van een bestaande woning is hiervoor niet voldoende. Ook de noodzaak van deze woning voor de bedrijfsvoering moet evident zijn en de ruimtelijke onmogelijkheden van een andere situering van bedrijfsgebouwen moeten duidelijk zijn. Daarnaast moet (aan de hand van een bedrijfsplan) de bedrijfs-economische behoefte worden aangetoond, moet de verkeersveiligheid gewaarborgd blijven en moet duidelijk zijn op welke wijze de erfvergroting landschappelijk wordt ingepast. Pas indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan een verzoek om erfvergroting naar onze mening eventueel worden overwogen. Bij die beoordeling kan dan ook de noodzaak van een erfvergroting worden betrokken teneinde te kunnen voldoen aan de huisvestingseisen voor leghennen ingevolge nationale regelgeving.

Voor wat betreft het pilotproject voor het perceel Han Stijkelweg 5 merken wij op dat (gezien bovengenoemde provinciale voorwaarden inzake erfvergroting) het project op dit moment naar onze mening nog niet voldoende concreet is om in aanmerking te komen voor een vergroting van het bebouwingsvlak. Een bestemming "Agrarisch gebied" met de aanduiding "intensieve veehouderij" is in overeenstemming met het huidige gebruik van het perceel.

Wij zien in de bedenkingen geen reden om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

Den Hollander Advocaten, Postbus 50, 3240 AB te Middelharnis, namens maatschap Becker, Pilotenweg 32-1 te Espel (plankaart 4)

Reclamant heeft er bezwaar tegen dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor de noodzakelijke uitbreiding van zijn bedrijf. Reclamant heeft een fokzeugenhouderij annex akkerbouwbedrijf op het perceel Pilotenweg 32-1 te Espel. Omdat de omvang van de akkerbouwgrond van het bedrijf vast staat, is het noodzakelijk dat wordt uitgebreid in het niet grondgebonden deel van het bedrijf. Aangezien de nieuw te bouwen stal niet past binnen het bestaande bouwblok heeft reclamant om een kerfuitbreiding verzocht. Bij de door reclamant ingediende aanvraag om milieuvergunning is geconstateerd dat er geen milieu-effectrapport noodzakelijk is. Het milieu vormt volgens reclamant dan ook geen belemmering. Ook de Commissie, die in meerderheid instemde met het verzoek van reclamant, is ingegaan op het afdoende geregeld zijn van de milieuaspecten van het bedrijf. De gemeenteraad is hier niet op ingegaan, noch op de noodzakelijkheid van de uitbreiding voor zijn bedrijf. Deze noodzaak vloeit volgens reclamant voort uit het feit dat fokzeugenbedrijven voor hun bestaan afhankelijk zijn van vleesvarkensbedrijven. Die bepalen namelijk de koppelgrootte. De schaal van de vleesvarkensbedrijven bepaalt de noodzakelijke omvang van een fokzeugenbedrijf. Door hier geen rekening mee te houden is het besluit van de gemeenteraad onzorgvuldig tot stand gekomen en wordt de duurzaamheid van het bedrijf van reclamant aangetast. Er zijn volgens reclamant geen ruimtelijke bezwaren tegen het uitbreiden van het bestaande erf. De beperkingen die aan het bedrijf van reclamant worden opgelegd komen voort uit de aard van het bedrijf. Dit is volgens reclamant in strijd met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Reclamant geeft verder aan dat de aanvraag om milieuvergunning in overleg met de gemeente tot stand is gekomen. Door de gekozen ruimtelijke opzet nu ruimtelijk onaanvaardbaar te verklaren, handelt de gemeente in strijd met de rechtszekerheid. De gemeenteraad merkt volgens reclamant ten onrechte op dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale en rijksbeleid. Dit beleid laat volgens reclamant wel degelijk ruimte voor het vestigen en uitbreiden van intensieve veehouderij in het buitengebied van de gemeente Noordoostpolder.

De provincie Flevoland wil voorkomen dat de intensieve veehouderij in Flevoland onevenredig groot wordt. Dit beleid is mede ingegeven om problemen die op het oude land met deze bedrijfstak zijn ontstaan, te voorkomen. Verder wordt hiermee beoogd een voor Flevolandse begrippen goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst te garanderen. Bedrijven met intensieve veehouderij kunnen immers leiden tot geur en geluidsoverlast voor omwonenden en er bestaat een risico op verspreiding van fijn stof.



Het Omgevingsplan Flevoland laat daarom de ontwikkeling van intensieve veehouderij slechts toe als toegevoegde grondgebonden productietak bij bestaande agrarische bedrijven. Aan de vestiging van nieuwe hoofdtakbedrijven wordt geen medewerking verleend. De intensieve veehouderij mag zich als neventak ontwikkelen op bestaande bedrijven tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Het maximum van 2.500 m<sup>2</sup> is opgenomen in het Omgevingsplan om te voorkomen dat een neventak intensieve veehouderij zich ontwikkelt tot een hoofdtak intensieve veehouderij. Uitbreiding van een bebouwingsvlak van een bestaande hoofdtak voor intensieve veehouderij staat op gespannen voet met het voorgaande. Daarmee kan namelijk de afwijking van het provinciale omgevingsbeleid worden vergroot. Bedrijven met een hoofdtak intensieve veehouderij kunnen zich echter wel ontwikkelen binnen de grenzen van het bestaande bebouwingsvlak. De regeling in het bestemmingsplan voor intensieve veehouderijbedrijven is in overeenstemming met het provinciale beleid. Van strijd met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is geen sprake omdat er geen eisen worden gesteld met betrekking tot de structuur van het agrarisch bedrijf. Intensieve veehouderij wordt namelijk niet verboden, wel worden er grenzen gesteld aan de omvang van de bedrijven in Flevoland. Erfvergroting is ook onder het vigerende bestemmingsplan niet vanzelfsprekend, aangezien erfvergroting ook in dat plan niet bij recht is geregeld. Daarnaast zijn wij van mening dat de stelling van reclamant, dat de schaal van vleesvarkensbedrijven de noodzakelijke omvang van een fokzeugenbedrijf bepaalt, geen rechtvaardiging kan vormen voor het vergroten van het bebouwingsvlak van een fokzeugenbedrijf. Indien dit wel het geval zou zijn, dan zou bij elke uitbreiding van een vleesvarkensbedrijf de gemeente gehouden zijn om ook planologisch medewerking te verlenen aan een vergroting van het bebouwingsvlak van een fokzeugbedrijf. Bij inkrimping of het verdwijnen van een vleesvarkensbedrijf zou dan het omgekeerde moeten gelden voor een fokzeugenbedrijf. Verder houdt het (eventueel) verlenen van een milieuvergunning nog niet in dat er ook in planologisch opzicht medewerking aan de plannen moet worden verleend. Het gaat hier om twee gescheiden afwegingskaders.

Voor wat betreft het verzoek om erfvergroting zijn wij van mening dat deze ook niet voldoende concreet is. Op grond van het provinciaal beleid moeten eerst de mogelijkheden worden verkend voor verhoging van het bebouwingspercentage (in relatie tot de bestaande bebouwing binnen het bebouwingsvlak), alvorens een erfvergroting aan de orde kan komen. Daarnaast moet (aan de hand van een bedrijfsplan) de bedrijfs-economische behoefte worden aangetoond, moet de verkeersveiligheid gewaarborgd blijven en moet duidelijk zijn op welke wijze de erfvergroting landschappelijk wordt ingepast. Pas indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan een verzoek om erfvergroting naar onze mening eventueel worden overwogen. Wij zien in de bedenkingen geen reden om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan.

M. Rienks, Blokzijlerdwarsweg 13, 8316 RA te Marknesse (plankaart 5)

Reclamant heeft bezwaar aangetekend tegen de wijzigingen van het bestemmingsplan betreffende alle artikelen die de goothoogte van gebouwen bepalen. Reclamant verzocht om een termijn voor het indienen van nadere argumentatie. Bij brief van 12 januari 2006 hebben wij reclamant in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken een nadere motivering van de bedenkingen in te dienen. Wij hebben binnen deze termijn geen reactie van reclamant ontvangen. Tijdens de hoorzitting heeft reclamant bezwaar gemaakt tegen alle artikelen met betrekking tot goothoogten. Volgens reclamant leidt dit tot esthetisch onverantwoorde, niet karakteristieke bouwwerken, aanbouwen en verbouwingen. Reclamant heeft een overzicht gemaakt met typen woningen in de Noordoostpolder en is van mening dat het gekozen type woning onterecht leidend is gemaakt voor wat oorspronkelijk en karakteristiek is in de Noordoostpolder. Daarnaast heeft reclamant bezwaar gemaakt tegen onvolledig omschreven wijzigingen in de plankaart.

Dit laatste bezwaar is niet eerder door reclamant ingediend en vormt naar onze mening geen nader ondersteunend argument van eerder ingediende bedenkingen. Dit laatste bezwaar laten wij dan ook buiten beschouwing.

Reclamant heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. De bedenkingen van reclamant kunnen dan ook alleen betrekking hebben op wijzigingen die bij de vaststelling van het



bestemmingplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Wij hebben geconstateerd dat het perceel van reclamant de bestemming "Wonen" heeft. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is voor wat betreft deze bestemming alleen de goothoogte van een aanbouw gewijzigd. Op grond van artikel 11, lid 3, onder f mag de goothoogte van aanbouwen niet meer dan 3,5 meter bedragen. In het ontwerp bestemmingsplan gold deze goothoogte alleen voor bijgebouwen. Uit het door reclamant gemaakte overzicht blijkt dat het merendeel van de bestaande woningen een lage goot heeft (< 3,5 meter). Het stellen van een maximale goothoogte voor aanbouwen van 3,5 meter achten wij dan ook niet onredelijk. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij door deze hoogte van aanbouwen in zijn belangen wordt geschaad. De overige gewijzigde bepalingen met betrekking tot goothoogten zijn van toepassing bij de bestemmingen "Waterkering", "Bedrijven", "Horeca", "Detailhandel", en "Recreatieve voorzieningen". Deze bestemmingen gelden niet voor het perceel van reclamant. Aangezien reclamant ook voor deze bestemmingen niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij door deze goothoogten kan worden geschaad in zijn belangen, achten wij de bedenkingen van reclamant ongegrond.

#### E. Advies Subcommissie Gemeentelijke Plannen

Het plan is ter advisering voorgelegd aan de Subcommissie Gemeentelijke Plannen van de Provinciale OmgevingsCommissie Flevoland. De Subcommissie, waarin de inspecteur van VROM, Regio Noord-West, is vertegenwoordigd, heeft ons geadviseerd:

1. de bedenkingen van Boot Franken Advocaten deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, de bedenkingen van Vereniging Natuurmonumenten gegrond te verklaren, de bedenkingen van Maatschap Schot Landbouw, C.L.R. Vereecken, LTO Noord, Stichting Unive Rechtshulp & G. Koolhaas, Fam. Brouwer-Luichies, Fam. Dopmeijer-Waenink, Emphasis, Den Hollander Advocaten (namens de heer ing. J. Voesten, De Hune B.V., & de heer P.G.H. Voesten), Den Hollander Advocaten (namens maatschap Becker) en M. Rienks ongegrond te verklaren en de bedenkingen van DLV Marktgroep Glastuinbouw buiten behandeling te laten;
2. onder voorbehoud van nieuwe inzichten die tijdens de hoorzitting naar voren kunnen komen, het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004" goed te keuren;
3. goedkeuring te onthouden aan:
  - de zinsnede 'zoals verwoord in het Welstandsbeleidsplan' in artikel 5, lid 9, onder 6;
  - artikel 5, lid 14;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 8, 9, 11, 12, 13, 14 en 15' in artikel 5, lid 16;
  - artikel 9 lid 1 sub g;
  - de zinsnede 'en gebruiksvormen' in artikel 9, lid 2, onder b.
  - de maximale hoogte van 1 meter voor erf- of terreinafscheidingen vòòr de voorgevelrooilijn in artikel 9, lid 3, onder h van de voorschriften;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 4' in artikel 9, lid 5;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 4, 5, 6 en 7' in artikel 11, lid 7;
  - artikel 13, lid 2, onder a;
  - het onderdeel 'overige andere bouwwerken' in artikel 14, lid 3, onder l;
  - artikel 14, lid 4, onder d;
  - artikel 21, lid 7;
  - artikel 26, lid 1, onder c;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 1, onder a en d' in artikel 27, lid 2;
  - artikel 28, lid 1, onder f;
  - de zinsnede 'onder b' in artikel 28, lid 4;
  - de zinsnede 'waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996' in artikel 28, lid 4, onder d;
  - de zinsnede 'onder b' in artikel 28, lid 4, onder m;
  - de onderdelen "Handelsbemiddeling (kantoren, SBI: 511)" en "Overige zakelijke dienstverlening:



- kantoren (SBI: 74)" in Bijlage 1 bij de voorschriften;
  - de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om binnen de aanduiding '50 dB(A)-contour' rondom het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening aan de Ramsweg 8 te Ens (blad 7) via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe geluidgevoelige functies toe te staan;
  - de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt voor extensieve openluchtrecreatie in dat deel van het bestemmingsvlak "Bosgebied" dat binnen de aanduiding 'veiligheidszone' op de plankaart valt (blad 2);
  - de uitbreiding van het bouwperceel aan de Oosterringweg 45 en 47;
  - de aanduiding 'Ai' en de uitbreiding van het bouwperceel Westermeerweg 49;
  - een gedeelte van de bestemming "recreatieve voorzieningen" bij de Leemringweg 33 te Kraggenburg op de plankaart;
4. artikel 11, lid 7 WRO toe te passen ten aanzien van de volgende wijzigingsbevoegdheden:
- artikel 5, lid 17;
  - artikel 13, lid 5;
  - artikel 14, lid 4;
  - artikel 15, lid 5;
  - artikel 28, lid 1;
  - artikel 28, lid 3;
  - artikel 28, lid 4, onder a t/m f;
  - artikel 28, lid 4, onder g t/m i;
  - artikel 28, lid 4, onder j t/m l;
  - artikel 28, lid 5;
  - artikel 28, lid 6;
  - artikel 28, lid 9.

#### F. Bestuurlijk overleg

Gelet op het voorgaande hebben wij conform het bepaalde in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht uw gemeente de gelegenheid geboden tot overleg over ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan enkele onderdelen van het bestemmingsplan. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 23 februari 2006.

Van de zijde van uw gemeente is aangegeven dat u wenst vast te houden aan de uitbreiding van het bebouwingsvlak aan de Oosterringweg 47 te Bant. Dit met name vanwege het feit dat u er nu eindelijk met de aanvrager van de uitbreiding bent uitgekomen. Daarnaast heeft u er op gewezen dat door de provincie een subsidie is toegekend aan de aanvrager voor de realisatie van de mestvergistingsinstallatie op het perceel. De uitbreiding van het bebouwingsvlak is nodig voor de realisatie van deze installatie en voor de bouw van twee stallen.

Wij merken op dat de toekenning van een subsidie voor de realisatie van een project los staat van de vraag of ook planologisch medewerking kan worden verleend aan het project. Zoals wij bij onderdeel A al hebben opgemerkt is de uitbreiding van het bebouwingsvlak in strijd met het provinciale beleid ten aanzien van intensieve veehouderij. Wij houden daarom vast aan ons voornemen om goedkeuring te onthouden aan de uitbreiding van het bebouwingsvlak van het perceel Oosterringweg 47 te Bant. De realisatie van de mestvergistingsinstallatie achten wij toelaatbaar, mits deze past binnen de provinciale "Beleidsregel niet-agrarische activiteiten in het landelijke gebied". Hiervoor dient dan wel een concrete (bouw)aanvraag te worden ingediend op grond waarvan medewerking zou kunnen worden verleend met een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor wat betreft de bedenkingen van Emphasis inzake het perceel Domineesweg 29 te Tollebeek wenst u niet vooruit te lopen op de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein en vreest u precedentwerking. Gelet



op wat wij bij onderdeel D hebben overwogen, houden wij ook hier vast aan ons voornemen om goedkeuring te onthouden aan de bestemming "Agrarisch gebied" van het perceel Domineesweg 29 te Tollebeek.

Uw gemeente kan zich niet vinden aan de onthouding van goedkeuring aan de uitbreiding van het bebouwingsvlak op het perceel Westermeerweg 49 te Espel. De aanvraag om milieuvergunning voor de vleesvarkensstal dateert van voor de partiële herziening van het Omgevingsplan, waarin een maximum vloeroppervlak voor een neventak intensieve veehouderij is opgenomen van 2.500 m<sup>2</sup>. Gelet op het feit dat de bouwaanvraag voor de vleesvarkensstal in overleg met uw gemeente tot stand is gekomen, is er bij de aanvrager vertrouwen gewekt dat de bouwvergunning verleend zou kunnen worden. De aanvrager heeft in dit verband ook kosten gemaakt, waaronder de aankoop van varkensrechten. U bent van mening dat op grond van het vertrouwensbeginsel medewerking verleend zou moeten worden aan de bouw van de vleesvarkensstal. Mede naar aanleiding van hetgeen ter sprake is gekomen tijdens de hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften provincie Flevoland (d.d. 21 februari 2006), waarin de weigering van de verklaring van geen bezwaar voor de bouw van de varkensstal aan de orde kwam, delen wij uw mening. In tegenstelling tot het advies van de Subcommissie Gemeentelijke Plannen onthouden wij daarom geen goedkeuring aan de bestemming van het perceel Westermeerweg 49 te Espel.

Ten aanzien van de bedenkingen van Boot Franken Advocaten heeft uw gemeente tijdens de hoorzitting aangegeven dat niet alle bedrijfsactiviteiten van reclamant juist zijn bestemd. Onthouding van goedkeuring ligt in die zin dan ook in de rede. Ten aanzien van de bedenkingen van Natuurmonumenten heeft u tijdens de hoorzitting aangegeven dat het onderzoek ten aanzien van flora en fauna niet voldoende was. Ook met betrekking tot dit aspect ligt onthouding van goedkeuring in de rede. Dit betekent volgens u echter niet dat, zodra het onderzoek wel is gedaan, bij voorbaat recreatieve activiteiten in het gebied niet kunnen worden toegestaan.

## G. Besluit

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten:

1. de bedenkingen van Boot Franken Advocaten deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, de bedenkingen van Vereniging Natuurmonumenten en Emphasis gegrond te verklaren, de bedenkingen van Maatschap Schot Landbouw, C.L.R. Vereecken, ITO Noord, Stichting Unive Rechtshulp & G. Koolhaas, Fam. Brouwer-Luichies, Fam. Dopmeijer-Waenink, Den Hollander Advocaten (namens de heer ing. J. Voesten, De Hune B.V. en de heer P.G.H. Voesten), Den Hollander Advocaten (namens maatschap Becker) en M. Rienks ongegrond te verklaren en de bedenkingen van DLV Marktgroep Glastuinbouw buiten behandeling te laten;
2. goedkeuring te onthouden aan:
  - de zinsnede 'zoals verwoord in het Welstandsbeleidsplan' in artikel 5, lid 9, onder 6;
  - artikel 5, lid 14;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 8, 9, 11, 12, 13, 14 en 15' in artikel 5, lid 16;
  - artikel 9 lid 1 sub g;
  - de zinsnede 'en gebruiksvormen' in artikel 9, lid 2, onder b.
  - de maximale hoogte van 1 meter voor erf- of terreinafscheidingen vòòr de voorgevelrooilijn in artikel 9, lid 3, onder h van de voorschriften;
  - artikel 9, lid 4;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 4' in artikel 9, lid 5;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 4, 5, 6 en 7' in artikel 11, lid 7;
  - artikel 13, lid 2, onder a;
  - het onderdeel 'overige andere bouwwerken' in artikel 14, lid 3, onder l;
  - artikel 14, lid 4, onder d;



- artikel 21, lid 7;
  - artikel 26, lid 1, onder c;
  - de zinsnede 'als bedoeld in lid 1, onder a en d' in artikel 27, lid 2;
  - artikel 28, lid 1, onder f;
  - de zinsnede 'onder b' in artikel 28, lid 4;
  - de zinsnede 'waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen uit de ASVV 1996' in artikel 28, lid 4, onder d;
  - de zinsnede 'onder b' in artikel 28, lid 4, onder m;
  - de onderdelen "Handelsbemiddeling (kantoren, SBI: 511)" en "Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (SBI: 74)" in Bijlage 1 bij de voorschriften;
  - de aanduiding 50 dB(A)-contour rondom het motorcrossterrein aan de Ruttensevaart te Rutten en het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening aan de Ramsweg 8 te Ens en aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om binnen de bestaande geluidzones (in rood aangegeven op de plankaart) van het motorcrossterrein en het koppelstation voor de elektriciteitsvoorziening uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe geluidgevoelige functies toe te staan;
  - de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt voor extensieve openluchtrecreatie binnen de aanduiding 'veiligheidszone' (in rood weergegeven op de plankaart) op de als "Bosgebied" aangewezen gronden;
  - de uitbreiding van het bebouwingsvlak (in rood weergegeven op de plankaart) aan de Oosterringweg 47 te Bant;
  - de aanduiding "Bedrijven en bedrijven t.b.v. scheepvaart en waterrecreatie toegestaan" (in rood weergegeven op de plankaart) van het perceel Vollenhoverweg 38 te Marknesse;
  - een gedeelte van de bestemming "Recreatieve voorzieningen" (in rood weergegeven op de plankaart) bij de Leemringweg 33 te Kraggenburg;
  - de bestemming "Agrarisch gebied" (in rood weergegeven op de plankaart) van het perceel Domineesweg 29 te Tollebeek;
3. artikel 11, lid 7 WRO toe te passen ten aanzien van de volgende wijzigingsbevoegdheden:
- artikel 5, lid 17;
  - artikel 13, lid 5;
  - artikel 14, lid 4;
  - artikel 15, lid 5;
  - artikel 28, lid 1;
  - artikel 28, lid 3;
  - artikel 28, lid 4, onder a t/m f;
  - artikel 28, lid 4, onder g t/m i;
  - artikel 28, lid 4, onder j t/m l;
  - artikel 28, lid 5;
  - artikel 28, lid 6;
  - artikel 28, lid 9.

Voor de goede orde maken wij u erop attent dat u tegen de onderdelen waar wij goedkeuring aan hebben onthouden, beroep kunt instellen bij de Raad van State.



Conform artikel 28, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zenden wij een afschrift van dit besluit aan de VROM-Inspectie, Regio Noord-West en aan reclamanten.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Flevoland,  
de secretaris, de voorzitter,

mr. drs. T. van der Wal

mr. M.J.E.M. Jager

Samenvattend verslag van de hoorzitting d.d. 23 februari 2006 in het NieuwLand Erfgoedcentrum te Lelystad inzake het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" van de gemeente Noordoostpolder.

Aanwezig:  
namens de provincie

gedeputeerde dhr. A. L. Greiner, voorzitter  
mw. M.F.A. Haselager, afdeling ROV  
dhr. S.C. van den Broek, afdeling ROV  
mw. J. v.d. Perk, afdeling ROV (verslaglegging)

reclamanten

dhr. J. Voesten en dhr. B. Bos (ASG/WUR, t.b.v. J. Voesten)  
dhr. M.A. Rienks  
dhr. C.L.R. Vereecken  
dhr. A. Abrahamse en dhr. J. Riedstra (LTO Noord)  
mw.G. Brouwer-Luichies  
mw. J. Dopmeijer-Waenink en dhr. H. Dopmeijer  
mw. N. Bosma (Natuurmonumenten)  
dhr. P. Engelvaart (namens Trustor Components Holding BV)  
dhr. G. Koolhaas  
dhr. W. Stolk en dhr. S.W. Boot (Stolk Marimecs)  
dhr. T. Schot en dhr. R.E. Dommerholt

namens de gemeente Noordoostpolder mw. T. bij de Vaate (wethouder)  
mw. I. van Dijkhuizen  
mw. M. Duiven  
dhr. R. van den Belt

De voorzitter opent de hoorzitting en licht het doel van deze bijeenkomst toe. Degenen die bedenkingen tegen het vastgestelde bestemmingsplan van de gemeente Noordoostpolder hebben ingediend worden in de gelegenheid gesteld deze bedenkingen toe te lichten. Daarna zal hij de gemeente om een reactie vragen. Vervolgens zal er nog een ronde worden gehouden.

Van de hoorzitting wordt een verslag gemaakt. Dit zal bij de andere stukken aan Gedeputeerde Staten worden gevoegd. Het besluit van Gedeputeerde Staten zal met het verslag van deze hoorzitting aan degenen die bedenkingen hebben ingediend worden toegezonden.

De mensen worden in volgorde het woord gegeven.

De heer Boot spreekt namens Stolk Marimecs. Het bedrijf heeft nu een industriële bestemming. Er zijn zienswijzen ingediend. De commissie bezwaar en beroep heeft hierover geadviseerd. De vertaalslag die de gemeente hieraan heeft gegeven is niet toereikend. Zonder nadere motivering is er een dubbelbestemming gelegd en de ruimte voor andere activiteiten is verdwenen. Nog erger is dat de huidige activiteiten niet allemaal meer onder de bestemming vallen. De scheepsbouw en reparatie slaat alleen op houten en kunststof schepen. De groothandel in verwarmingsapparatuur en botenconsultancy zijn in het geheel niet bestemd. De lijst met toegestane activiteiten is beperkt – zij is veel minder omvattend dan de VNG-lijst. Verder zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan en die komen bijna niet in de lijst voor, categorie 3 kan alleen met een vrijstelling.

Hij is dus deels wegbestemd. Naast inpassing van zijn bedrijf wenst hij mogelijkheden voor de toekomst te houden. Verder zijn er onduidelijke voorschriften t.a.v. bouwmogelijkheden, hetgeen rechtsonzekerheid met zich meebrengt. Saillant detail is dat de gemeente de problemen inmiddels erkent. Hij verzoekt daarom goedkeuring aan het bestemmingsplan en de voorschriften te onthouden.

De heer Schot van Maatschap Schot Landbouw wil voor zijn bedrijf aan de Polenweg 21 de mogelijkheid houden om het bouwterrein te vergroten. Voor het bedrijf aan de Noorderringweg 23 is het bouwterrein aan de hand van een ingediende schets aangepast. Voor de Polenweg weigert de gemeente dit te doen omdat de schets te weinig concreet zou zijn, terwijl de schets eenzelfde detailniveau heeft als bij de Noorderringweg. De gemeente wenst een breedte-diepte maat te handhaven van 1:2 tot 2:1, waarbij de breedte maximaal 125 meter mag bedragen. Hij heeft nu een perceel van 144 m breed en 105 m diep en kan dus niet meer uitbreiden. Hij wil een perceel van 200 m breed en 100 m diep. Dit is landschappelijk ook het

woningen en 2 adressen.

De heer Voesten geeft aan dat hij voor een bedrijf van 110 bij 105 meter een milieuvergunning heeft ingediend. Hij wil leghennen op een nieuwe wijze huisvesten. Hierbij krijgen de leghennen meer ruimte dan scharrelkippen en wil hij de combinatie leggen met de consument en dierenwelzijn. Verder wil hij de economische waarde behouden en wil uitbreiding van het erf om de bedrijfswoning te behouden. Waarom wordt hij aangemerkt als intensief veehouderijbedrijf terwijl hij ruimtere huisvesting biedt dan scharrelkippen? Daarnaast wil hij akkerbouw 38 ha, en detailhandel gaan oprichten. Hij overhandigt nog een aantal stukken inzake zijn ideeën voor een bedrijf.

De heer Bos van de WUR geeft aan dat LNV ook meebetaalt aan initiatieven om de agrarische transitie te bewerkstelligen en om in te spelen op mogelijke toekomstige (Europese) regelgeving. Wat als in de toekomst bijvoorbeeld snavelkappen niet meer mogen worden toegepast. Wat zijn de mogelijkheden van systemen met en zonder uitloop voor de kippen. Hij bepleit om voor Voesten een uitzonderingssituatie te creëren.

De heer Rienks vindt de bouwhoogteregeling in het bestemmingsplan onvoldoende om de karakteristieke bebouwing te behouden. E.e.a. staat op papier, hetgeen is aangehecht. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Aanvullend merkt hij op dat hij de wijzigingen niet in de kaart kon vinden. Er zijn geen extra normen gewenst, de toets door de welstandscommissie is voldoende. Nu wordt men in bestaande bouw gedwongen tot wanstaltige oplossingen met hogere goothoogten.

De voorzitter geeft de gemeente gelegenheid om te reageren. De heer Van den Belt en mevrouw Duiven voeren (wisselend) het woord.

De heer Van den Belt merkt t.a.v. Stolk op dat het vigerende bestemmingsplan te ruimte mogelijkheden biedt. Het uitgangspunt is dat bestaande bedrijven wel door moeten kunnen gaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, zijn de gesprekken met betrokkene doorgegaan. Gebleken is dat niet alle bedrijfsactiviteiten in het nieuwe plan zijn meegenomen. In die zin is de gemeente het eens met reclamant.

De heren Stolk en Boot tonen zich verheugd. Vanwege andere verplichtingen verlaten zij de bijeenkomst.

Ten aanzien van Schot merkt hij op dat vanwege landschappelijke overwegingen bouwerfuitbreidingen het liefst naar achteren plaats dienen te vinden. In het verleden is ook aan zijwaartse erfuitbreidingen medewerking verleend, maar de gemeente is niet altijd gelukkig met de ervaringen daarmee.

Naar aanleiding hiervan merkt de heer Schot op dat hij verwerkende industrie naar zich toe wil halen anders dan is hij weg. De heer Van den Belt merkt op dat hij altijd een partiele herziening kan aanvragen bij de gemeenteraad. De heer Schot merkt op dat hij nu die inpassing wil.

Mevrouw Duiven merkt t.a.v. de heer Vereecken op dat voor het bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige activiteiten. Kleinschalige detailhandel tot 100 m<sup>2</sup> in aardappels, groente en fruit is toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan was een bouwstrook aangegeven waarbinnen bouwerven gerealiseerd konden worden. Een dergelijke regeling wil de gemeente niet meer. Daarom zijn de bouwerven aangegeven. Als de heer Vereecken een groter bouwerv nodig heeft, kan hij daarvoor aan de hand van concrete bouwplannen een verzoek toe indienen.

Met betrekking tot de opmerkingen van de LTO merkt zij op dat de gemeente ook in het verleden heeft meegewerkt aan agrarische ontwikkelingen. In het plan is bij recht de mogelijkheid opgenomen voor een neventak intensieve veehouderij van maximaal 2.500 m<sup>2</sup>. Zoals ook nu ter zitting blijkt, betekent erfvergroting maatwerk. Het bij recht intekenen van een erfvergroting van een halve ha is daarmee ondoenlijk, want t.z.t. zal blijken dat het toch niet helemaal op de juiste plek ligt. Bouwerfvergroting is daarom mogelijk gemaakt met een binnenplanse vrijstelling, hetgeen een lichte procedure is. Ter onderscheid met reguliere campings zijn bij de agrariërs minicampings toegestaan tot een maximum aantal van 15 kampeermiddelen. Feitelijk kan het zijn dat er niet altijd ruimte voor 15 plaatsen is, maar uitbreiding van het bouwerv is voorbehouden t.b.v. agrarische doeleinden. Ten aanzien van de bouwhoogte van 11 meter is men hiermee altijd goed uit de voeten gekomen.

Mevrouw Dopmeijer stelt dat de gemeente had aangegeven dat een schuurtje van 120 m2 mocht. De burens kunnen nu niet eens een fiets kwijt in hun berging. Zij zou graag zien dat de gemeente ook in hun geval erkent dat de gemeente fout zit. Zij willen een oplossing voor hun praktische problemen. Er wordt binnen de gemeente gemeten met twee maten. Zij vreest dat de agrarische bestemming er zomaar door de gemeente vanaf wordt gehaald. Zij wil twee bestemmingen op het bouwterf.

Mevrouw Brouwer meldt dat in rechtzaken van voor hun beider tijd, de agrarische bestemming de reden was dat er geen dubbele woning kon worden gegeven. Zij zijn de dupe van fouten die in het verleden zijn gemaakt.

De heer Voesten heeft ook in de raad toegelicht dat hij bijzondere huisvesting wil realiseren. Hij valt wat dat betreft in een grijs gebied, geen ander doet dit. Hij meent dat 40.000 kippen omgerekend wellicht maar 500 koeien zijn. Waarom wordt hij dan als intensief aangemerkt? Hij wil later mogelijk ook gebruik maken van een vrijstelling, want de huidige bouwplannen zijn pal voor de overburens gelegen, en die zullen dat niet leuk vinden.

De heer Rienks merkt op dat de wijzigingen op de plankkaart niet duidelijk waren. Hij realiseert zich nu pas wat er wel of niet kan, namelijk nadat een conceptplan is geweigerd. Hij heeft er spijt van dat hij niet eerder heeft gereageerd, maar dat weerhoudt hem niet zijn punten in te brengen.

De voorzitter geeft het woord aan de gemeente.

Mevrouw Duiven geeft aan dat LTO 15 kampeerplaatsen kennelijk al krap vindt. Zij wijst erop dat het bij kamperen bij de boer niet om een hoofdtak gaat, maar om een ondergeschikte nevenactiviteit. De 15 plaatsen zijn gebaseerd op landelijke wetgeving. T.a.v. de bruto-netto verhouding en de erfingssingels merkt zij op dat de gemeente vindt dat grote erven ook goed landschappelijk ingepast moeten worden en dat daarvoor een erfingssingel met een wat steviger body acceptabel is. De hoogte kan mogelijk in Zeewolde zijn toegestaan, maar binnen de Noordoostpolder kan men goed met de aangegeven hoogte uit. M.b.t. de opmerkingen van de heer Koolhaas geeft zij aan dat reeds is aangegeven dat de kernrandzone niet is gebaseerd op een wet, maar het de beleidsvrijheid van de gemeente betreft. De invulling van deze beleidsvrijheid is echter wel onderbouwd. Qua aanduiding is er onderscheid gemaakt tussen bouwvergunningplichtige en niet bouwvergunningplichtige bouwwerken. De eerste worden in het plan boogkassen genoemd, de tweede tunnelkassen. Tunnelkassen mogen op het land. Boogkassen alleen op het bouwterf om het land leeg van bebouwing te houden.

De heer Van den Belt geeft aan dat de gemeente graag met de families Dopmeijer en Brouwer verder wil spreken over mogelijke oplossingen.

T.a.v. de opmerkingen van de heer Rienks geeft hij aan dat er een kaart met daarop de wijzigingen t.o.v. het ontwerp, mede ter visie heeft gelegen. Indien het welstandsbeleidsplan wordt geëvalueerd en hieruit blijkt dat het welstandsbeleidsplan aanpassing behoeft, zal ook worden bezien of dit tot aanpassing van het bestemmingplan zal moeten leiden. De keuze van landgoederen aan de noordzijde is daarop gestoeld dat daarmee wordt aangesloten bij het bestaande dorpsbos.

Ten aanzien van Voesten zal mogelijk nader bezien kunnen worden of er reden is voor een uitzonderingssituatie.

De voorzitter geeft de gelegenheid aan reclamanten om nog kort te reageren, mits men niet herhaald wat eerder is gezegd.

De heer Vereecken meent dat de gemeente zich herhaalt.

De heer Riedstra wijst erop dat de Wet openluchtrecreatie komt te vervallen. Wat dan? 20 kampeermiddelen vindt hij ook nog kleinschalig.

De heer Abrahamse meldt t.a.v. de hoogte op dat 6-rijige ligboxen van 12 meter hoogte het nieuwe standaard systeem wordt.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun komst en hun inbreng. Hij sluit de bijeenkomst.